



APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Pour l'occupation et l'exploitation d'un restaurant avec activité de café-bar au sein du complexe de sports de raquettes
Rue de l'Abbé Jean Glatz – Rue André Chénier

DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES CANDIDATURES

JEUDI 30 OCTOBRE 2025 À 17H30



En application de l'article L. 2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), la Ville de Bois-Colombes sollicite les opérateurs économiques à manifester leur intérêt pour l'exploitation d'un espace de restauration intégré au complexe sportif dédié aux sports de raquette (tennis et padel).

1. CONTEXTE ET PRÉSENTATION

Bois-Colombes, une ville dynamique à taille humaine, au cœur des Hauts de Seine et à l'Ouest de Paris

Ville de plus de 30 000 habitants à proximité des grands lieux économiques à l'image de la Défense et de Paris 17^e (accès en moins de 10 mn), Bois-Colombes possède un tissu économique dynamique composé de grands établissements, ETI, PME, TPE et de micro entreprises.

Au sein du territoire Boucle Nord de Seine et de la Métropole du Grand Paris, Bois-Colombes symbolise la « Ville du quart d'heure » avec une superficie de 1.92 Km² et une occupation économique qui représente plus de 10% du territoire.

Située entre La Défense, Paris et Saint-Denis, Bois-Colombes attire de nombreux acteurs économiques dont des sièges sociaux pourvoyeurs de nombreux emplois tels qu'IBM, Coface, Abeille Assurance, Babilou ou bien Sagemcom qui ont choisi d'y installer leur siège social.

Au total plus de 4 300 établissements et près de 18 000 emplois sont présents sur la commune.

Bois-Colombes, 2^e ville la plus sûre des Hauts-de-Seine et 6^e au niveau national, selon une étude du *Parisien*.

Idéalement desservie par les transports en commun, la ville est connectée :

- À 10 minutes de Paris-Saint-Lazare et des Grands Boulevards par la ligne J ;
- À 7 minutes de La Défense depuis la gare de Bécon-les-Bruyères, par la ligne L ;
- Desservie par le tramway, T1 à son terminus ouest – ligne Saint Denis-Noisy-le-Sec.

À noter la desserte par le futur Métro « Grand Paris Express » à l'horizon 2030, avec deux stations de la Ligne 15 Ouest, l'une en correspondance avec la ligne J en centre-Ville et l'autre avec la ligne L dans le sud à Bécon-les-Bruyères : une accessibilité encore améliorée.

Un maillage de transport qui positionne Bois-Colombes comme un véritable pivot central de l'axe Paris Ouest de la Défense et Boucle Nord de Seine.

La ville est en constante évolution avec des projets phares, tels que la création d'espaces publics paysagers, d'une cité artisanale, ou encore d'équipements publics qualitatifs. Engagée de longue date dans une politique de transition écologique et d'aménagement durable, Bois-Colombes fait partie des communes les plus investies du secteur en matière de valorisation environnementale : elle est lauréate de la 4^e fleur du Concours National des Villes et Villages Fleuris (CNVVF).

La qualité de vie, l'équilibre entre nature et urbanité, mais aussi la richesse des services et des commerces sont au cœur de sa stratégie de développement local. Récompensée par un Coquelicot d'Or pour son attractivité et son soutien actif au commerce de proximité, la commune s'inscrit pleinement dans la dynamique impulsée par la Métropole du Grand Paris et l'association « Centres-Villes en Mouvement ».

En parallèle, la Ville affirme également son engagement en faveur de la pratique du sport pour tous, à travers une politique volontariste en matière d'équipements, de soutien aux clubs et

d'initiatives locales. Cet engagement a été reconnu par l'obtention de deux lauriers du label « Ville Active et Sportive » en 2024, valorisant ses actions en faveur du sport santé, du sport pour tous et de l'animation sportive du territoire.

Avec plus de 500 commerces, artisans et services, la commune dispose d'une attractivité remarquable proposant une grande diversité commerciale et artisanale tels que des restaurants bistrotiques et traditionnels, boucheries, chocolatiers, glaciers, boulangers (Meilleurs Ouvriers de France), librairie, habillement, cordonnerie, fabricants de bijoux...

Plus précisément, le local dédié à la restauration se situe dans le nord de la Ville et s'inscrit dans l'opération de requalification du quartier mené depuis quinze ans.

Ce quartier représente plus de 11 000 habitants ; limitrophe aux villes de Colombes et d'Asnières-sur-Seine permettant d'avoir un bassin d'emplois et de population non négligeable. Ce secteur en plein renouvellement économique et urbain avec des projets phares tels que la création d'espaces publics qualitatifs, près de 5000 m² de surfaces commerciales programmées ; l'implantation de commerces de bouche récents à l'image de "Cocottes" (bistronomique inclusif).

Dans un tissu résidentiel composé d'un habitat pavillonnaire de grande qualité, 800 nouveaux logements dont plus de 600 en accession ont déjà été livrés ces 5 dernières années et plus de 200 vont être achevés pour accueillir près de 3000 nouveaux habitants dans la ZAC. Autant d'atouts qui permettent à l'activité de restauration de bénéficier d'un emplacement stratégique, facilement accessible tant pour les habitants mais aussi les salariés (environ 1800).

En termes d'accessibilité, comme sur l'ensemble de la ville, une très bonne desserte y est proposée. Le local est à proximité du tram T1 (quatre routes) qui va connaître une prolongation jusqu'à Rueil-Malmaison, des lignes de bus 165 (Gare d'Argenteuil- Saint Ouen-sur-seine) et 140 qui permettent d'être connectés aux métros lignes 14 et 13 et ainsi au Transilien (Paris-St Lazare). De plus, la gare centrale de Bois-Colombes est également à 15 minutes à pied du futur Café – Bar – Restaurant.

Enfin, la station des Agnettes sur la ligne 13 est à 15 minutes à pied du site, un véritable point multimodal est développé qui permet d'être en connexion avec les autres villes limitrophes (Colombes, Asnières-sur-Seine, Gennevilliers voire Argenteuil). À noter la desserte par le futur Métro « Grand Paris Express » à l'horizon 2030, avec deux stations de la Ligne 15 Ouest, l'une en correspondance avec la ligne J en centre-Ville et l'autre avec la ligne L dans le sud à Bécon-les-Bruyères : une accessibilité encore améliorée. Un maillage de transport qui positionne Bois-Colombes comme un véritable pivot central de l'axe Paris Ouest de la Défense et Boucle Nord de Seine.

2. OBJET DE LA CONSULTATION

Appel à candidature pour un bail commercial (bail précaire ou 6, 9, 12 ans) portant sur l'exploitation d'un espace de restauration avec un service Café – Bar, au sein du complexe des sports de raquettes, sur place sans livraison.

Pour une ouverture prévue au premier trimestre 2026.

3. DESCRIPTION DE L'ÉQUIPEMENT

3.1 Implantation de l'équipement

En application de l'article L.2122-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la Commune de Bois-Colombes propose de mettre à disposition une partie du complexe de sports de raquettes.

La partie du bâtiment et l'emplacement brut proposés, situés à cheval sur les parcelles cadastrées, section n° 350, 195, 417 et 414, représentent une surface totale d'environ 5 086 m² (voir plan ci-dessous et dossier de plans en annexe 1).

3.2 Présentation du complexe et de son Café – Bar – Restaurant intégré

Cet équipement a été conçu pour allier sport et convivialité en intégrant un espace restauration, Café et Bar au cœur d'un complexe dédié aux sports de raquettes. Véritable lieu de rencontre, il offre un cadre idéal pour les joueurs, leurs accompagnants et les visiteurs extérieurs.

Le club, qui sera ouvert de 8h00 à 22h30, 7 jours sur 7, prévoit une fréquentation continue. Le club de Tennis/Padel ouvrira ses portes en septembre 2025.

Le complexe comprend :

- 2 courts de tennis extérieurs,
- 2 courts de tennis couverts,
- 2 courts de padel couverts,
- Des équipements annexes indispensables : vestiaires, sanitaires, bureau du club, club-house, stationnements, espaces de stockage et locaux techniques.

Ce complexe sportif sera géré par l'association Tennis Padel Bois-Colombes (TPBC), créée spécifiquement pour assurer l'exploitation et le rayonnement de cette nouvelle infrastructure municipale. Sélectionnée à l'issue d'un appel à manifestation d'intérêt, TPBC est signataire d'une convention d'occupation temporaire avec la Ville. Elle s'inscrit dans une démarche ambitieuse, mêlant excellence sportive, accessibilité pour tous les publics et ancrage local fort.

L'association est constituée d'une équipe expérimentée dans le domaine du sport et de la gestion d'équipements, portée par des valeurs de convivialité, de performance et de développement durable. Elle s'engage à proposer une offre complète : cours collectifs, cours particuliers, stages pendant les vacances, organisation de compétitions homologuées, pratique libre, ainsi que des temps de découverte et de sensibilisation auprès des scolaires et des publics éloignés de la pratique sportive.

TPBC prévoit un développement progressif de son activité : l'objectif est d'atteindre 30 % de capacité d'accueil dès la première année, 60 % en année 2 et 100 % en année 3. Toutefois, selon les projections du Comité Départemental de Tennis des Hauts-de-Seine, ces chiffres pourraient être dépassés dès la première saison, au vu du potentiel local et de l'absence actuelle d'offre équivalente sur le territoire.

Grâce à cette dynamique, et à la position stratégique du site, le Restaurant intégré au complexe bénéficiera d'un flux constant et varié de visiteurs : pratiquants réguliers, accompagnants, familles, riverains, salariés et usagers de la salle de réception voisine. Cette synergie entre activités sportives, associatives et de restauration contribuera à faire du site un véritable lieu de vie au cœur du quartier.

Un Restaurant au cœur de la vie du complexe et du quartier

Le restaurant, comprenant environ 40 couverts en salle (hors terrasse), constitue l'un des pôles de convivialité du complexe. Il a vocation à devenir un lieu de vie ouvert à tous, bien au-delà de la seule fréquentation du club.

Grâce à son positionnement stratégique dans un quartier en plein renouvellement urbain et économique, il répondra aux besoins d'une clientèle variée : familles, habitants du quartier, salariés des environs, usagers de la salle de réception...

Sa situation, son accessibilité en transports et son cadre qualitatif font de lui un établissement de destination, qui pourra devenir une référence locale, intégrée au paysage économique local bois-colombien.

Une offre complémentaire : la salle de réception

En complément, une salle de réception municipale, est mise à disposition pour divers usages :

- En semaine, elle accueille des activités associatives, des réunions de quartier ou des événements professionnels,
- Le week-end, elle devient un espace festif pour les événements privés (mariages, anniversaires, réunions familiales...). Il est envisagé une synergie entre ces événements et l'offre restauration.

4. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU LOCAL



L'espace de restauration occupera une surface de 117,70 m², comprenant :

- Un espace d'accueil et de comptoir/bar de 12,20 m²,
- Une salle de restauration de 74,00 m² avec une capacité d'environ 40 couverts,
- Une véritable plus-value lors des saisons estivales, une terrasse extérieure de 31,50 m² en jouissance privative sous forme de terrasse saisonnière, permettant d'accueillir la clientèle aux beaux jours.

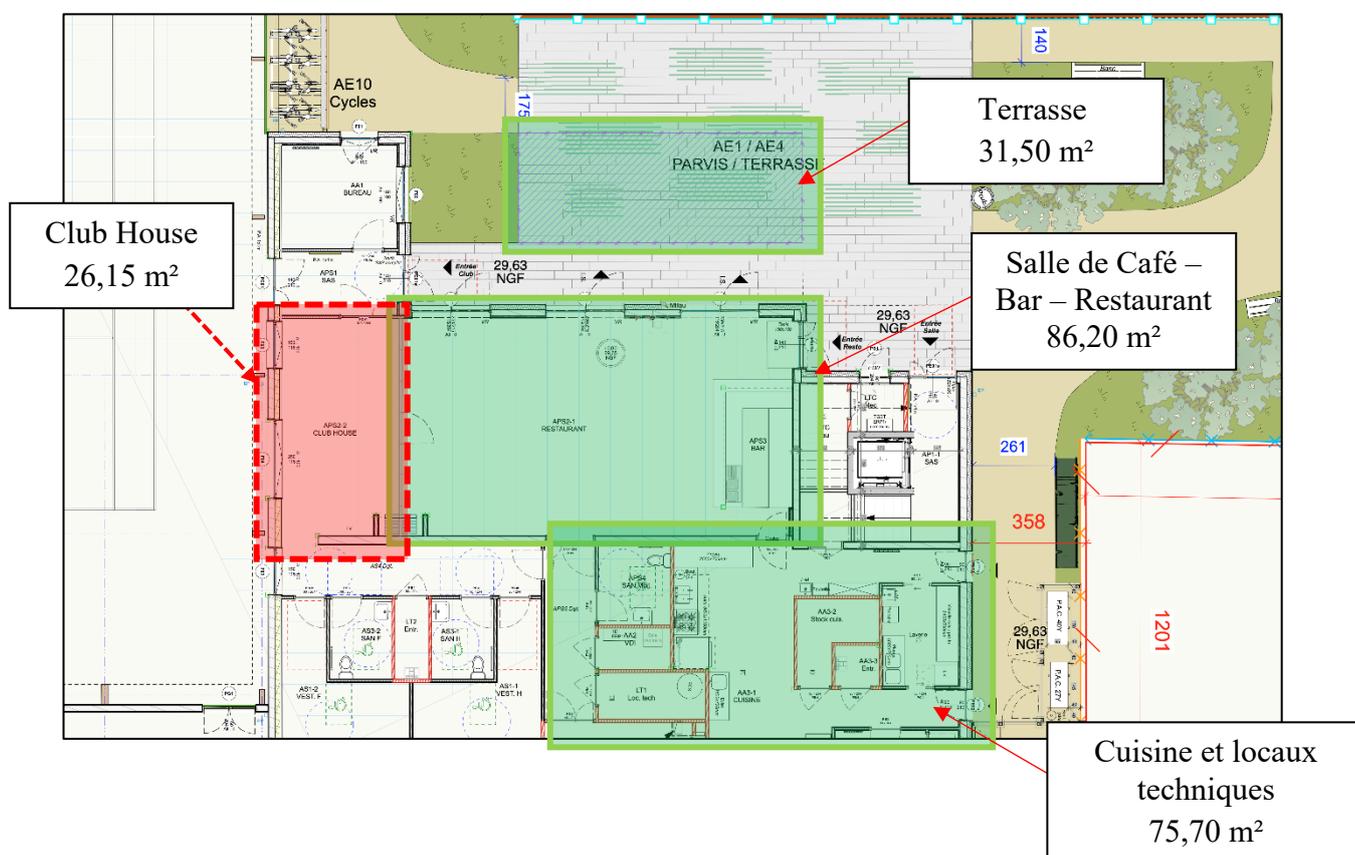
Des locaux techniques de 85,70 m², comprenant :

- Une cuisine professionnelle (liste équipements en annexe 2) de 51,05 m²,
- Un vestiaire pour le personnel de 7,00 m²,
- Un espace de stockage cuisine de 5,20 m²,
- Un local d'entretien de 1,70 m²,
- Un local de dépôt pour le restaurant de 13,20 m²,
- Des sanitaires pour le personnel de 2,05 m²,
- Des sanitaires PMR accessibles au public de 5,50 m².

Des places de stationnement :

- 2 places de parking réservées pour le personnel du Restaurant,
- 1 place de livraison.

Un club House, séparé d'une cloison mobile avec une porte de communication, se trouve dans le prolongement de l'espace du Restaurant.



5. DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ ATTENDUE

La Ville de Bois-Colombes souhaite accueillir, au sein de ce nouveau complexe sportif, une activité de restauration de qualité, ouverte sur son environnement, pensée à la fois comme un lieu de consommation et un espace de convivialité pour les pratiquants, les accompagnants, les habitants, les salariés du quartier.

Le positionnement attendu est celui d'un établissement à forte valeur ajoutée en matière de service, proposant une offre culinaire soignée, s'inscrivant dans les tendances actuelles tout en étant accessible au plus grand nombre.

L'activité devra s'orienter vers un type de restauration traditionnelle comme par exemple le semi-gastronomique, le bistronomique, la brasserie et/ou le bistrot ou « bouillon parisien », mettant en avant des produits frais, de saison et si possible issus de circuits courts, dans une logique de développement durable.

Il est souhaité que l'offre de restauration puisse répondre à plusieurs temporalités de consommation, quelques exemples :

- Le midi, en semaine, pour une clientèle variée : salariés du quartier, pratiquants sportifs, riverains ...
- Le soir, avec une proposition adaptée à la clientèle du club (adhérents, accompagnants, partenaires associatifs), mais aussi ouverte au grand public pour favoriser l'animation du site,
- Le week-end, avec une attention particulière portée aux familles, brunchs ou formules enfants, en lien avec les activités sportives, la salle de réception ou les événements organisés dans le complexe.

L'activité principale de restauration pourra, selon le projet du candidat, être enrichie par une offre complémentaire de type café, bar ou snacking qualitative (pizzas, sandwichs, glaces, pâtisseries...), destinée à être consommée sur place ou, de manière occasionnelle, à emporter. Cette offre vise à assurer une continuité de service sur des temps différenciés de la journée (petits-déjeuners, après-midis, fin de soirées...) et à répondre aux différents profils de clientèle fréquentant le site. (cf. Annexe 2 – Liste indicative du matériel nécessaire à ce type d'exploitation.)

Les concepts de restauration rapide de type "fast-food" ainsi que les activités centrées exclusivement sur la vente à emporter sont exclus du présent appel à manifestation d'intérêt.

Le candidat pourra aussi proposer s'il le souhaite, au regard de la diversité de la clientèle :

- Une offre de goûter, notamment les mercredis, week-ends et durant les vacances scolaires,
- Des formules spécifiques adaptées à la clientèle sportive,
- Des animations événementielles ponctuelles (soirées thématiques, retransmissions sportives, rencontres associatives...),
- Des ateliers de cuisine,
- Toutes autres activités avec des collaborations diverses.

Afin de garantir une cohérence globale dans l'animation du complexe, et de favoriser une dynamique collaborative entre les différents gestionnaires, une convention de partenariat tripartite sera conclue entre la Ville, l'association sportive TPBC (Tennis Padel Bois-Colombes) et le restaurateur sélectionné.

Cette convention visera à encadrer les modalités de collaboration (co-animation, coordination des horaires, mutualisation de moyens, communication croisée...), dans une logique de synergie entre l'exploitation sportive et l'activité de restauration.

D'autres partenariats pourront être réalisés comme des collaborations avec des producteurs locaux, un artiste de la ville (expositions temporaires) et avec des entreprises de Bois-Colombes dans le cadre de déjeuners d'équipe ou de petits déjeuners professionnels. Ce restaurant a vocation à devenir un lieu de vie incontournable : chaleureux, animé, en lien avec le rythme du complexe sportif et pleinement inscrit dans la vie du quartier et de la ville.

6. HORAIRES ENVISAGÉS

Le restaurant devra proposer des plages d'ouverture étendues, compatibles avec l'activité du complexe sportif, mais également avec les besoins des riverains.

Il est attendu une ouverture le midi et le soir, y compris le week-end, avec une fermeture possible deux jours par semaine, à l'exception des jours de forte fréquentation (mercredi, samedi, dimanche).

Le candidat pourra proposer un planning personnalisé dans son dossier de candidature, en cohérence avec son modèle économique, ses moyens humains et l'objectif de synergie avec le club sportif et la salle de réception.

7. DURÉE DE L'OCCUPATION ET CONTRACTUALISATION

Le preneur signera un bail commercial (3,6, 9 ans) avec la Ville de Bois-Colombes.

8. LOYER

Le local sera proposé à la location au tarif indicatif de 200 € HT/m² utile, soit un loyer estimé à 17 200 € HT annuels pour une surface intérieure de 86 m². Une terrasse extérieure de 31 m², à jouissance privative, sera également mise à disposition à titre gratuit. Son usage étant saisonnier, elle n'entre pas dans le calcul du loyer.

Une exonération totale de loyer est prévue pendant les six premiers mois suivant la signature du bail, afin de permettre au preneur de réaliser ses travaux d'aménagement, finaliser son ouverture et construire sa clientèle dans des conditions favorables.

Les six mois suivants pourront faire l'objet d'une modulation du loyer, selon le niveau d'investissement initial engagé par le preneur dans l'aménagement, la qualité des équipements ou les efforts de lancement du projet. Cette modulation sera examinée par la Ville à la lumière du projet présenté et des justificatifs transmis.

Les conditions financières définitives (charges, dépôt de garantie, modalités de paiement, éventuelle franchise de loyer) seront discutées en lien avec le projet présenté, la qualité des aménagements envisagés, et les engagements d'exploitation du candidat retenu.

9. ÉLÉMENTS À TRANSMETTRE DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION

Le pli devra indiquer le nom du candidat et contiendra :

- Une copie de la pièce d'identité pour les ressortissants de l'Union européenne (UE), ou de titre de séjour en cours de validité pour les personnes physiques et un extrait K-Bis ou tout autre document équivalent pour les personnes morales ;
- Une fiche descriptive indiquant la dénomination, la forme juridique, le siège social du candidat ;
- Un curriculum vitae et tout document relatif à ses références professionnelles ;
- Le projet détaillé d'occupation du bâtiment ;
- Un business plan ;
- Le concept ;
- Les denrées/boissons servis ;
- Les prix envisagés ;
- Les formules proposées ;
- Les conditions d'exploitation, horaires, modalités d'organisation et de fonctionnement de l'activité,
- Proposition d'animations ou d'événements liés à la vie du complexe
- Une note d'organisation de la synergie avec le club TPBC : horaires coordonnés, actions communes, fonctionnement
- Une présentation des mesures et autres moyens (techniques, économiques, financiers...) sollicités pour réaliser le projet ;
- Toute information complémentaire que le candidat jugera utile d'apporter pour la bonne compréhension de son dossier.

10. CRITÈRES DE SÉLECTION

Les candidatures reçues feront l'objet d'une analyse qualitative approfondie, fondée sur les critères suivants, notés sur 100 points :

Qualité et pertinence du projet global (60 points)

Le projet sera évalué sur sa capacité à s'inscrire dans l'environnement du complexe sportif et à proposer une offre de restauration cohérente, qualitative, originale et accessible. Une attention particulière sera portée :

- À la nature et la diversité de l'offre culinaire,
- À la qualité du projet d'aménagement intérieur et extérieur,
- À la proposition d'animations ou d'événements liés à la vie du complexe,
- À la synergie avec le club TPBC : horaires coordonnés, actions communes...

Viabilité économique du projet (40 points)

- La solidité du business plan,
- Les tarifs proposés,
- La capacité d'investissement pour l'aménagement du restaurant et de la terrasse,
- La cohérence entre prévisionnels financiers, ressources mobilisées, moyens humains et ambition du projet.

11. MODALITÉS DE TRANSMISSION DU DOSSIER

Les dossiers doivent être envoyés sous pli recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Ville de Bois-Colombes
Service du Développement Économique et emploi
92277 BOIS-COLOMBES CEDEX

L'enveloppe devra porter la mention : « Proposition relative à l'occupation et l'exploitation de l'espace de restauration du complexe sportif de raquettes » - NE PAS OUVRIR.

12. DATE LIMITE DE TRANSMISSION DU DOSSIER

La date limite de transmission du dossier est le 30 octobre 2025 à 17 h 30.

13. CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Publication de l'AMI : semaine 38
Date limite de dépôt des candidatures : jeudi 30 octobre 2025 à 17h30
Audition des candidats présélectionnés : du 10 au 20 novembre 2025
Sélection du lauréat et notification : décembre 2025

14. RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIFS

Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.

Visite possible du site sur demande.

Contact : Lidwine Roy Email : economie@bois-colombes.com

15. DÉLAI DE VALIDITÉ DES PROPOSITIONS

3 mois

16. PIÈCES JOINTES / À TÉLÉCHARGER

- Annexe 1 : Dossier de plans du complexe sportif et de l'espace de restauration
- Annexe 2 : Liste du matériel à acquérir par le candidat (limite de prestations du local aménagé)