



CITÉ ARTISANALE

311, avenue d'Argenteuil
92270 Bois-Colombes

**Locaux à usage des professionnels artisans
(ateliers avec stationnement VUL et bureau en mezzanine)**

Appel à Manifestation d'Intérêt

Désignation des futurs occupants et exploitants

1- Bois-Colombes : une ville à taille humaine, connectée et durable

Ville de près de 30 000 habitants proche des grands lieux économiques à l'image de la Défense et de Paris 17^e, **Bois-Colombes** possède un tissu résidentiel remarquable et une vie économique dynamique, composée de grands établissements, PME, TPE, commerçants, artisans, professions libérales ou micro entreprises.



Elle est classée comme la 2^e ville la plus sûre du département des Hauts-de-Seine et la 6^e au niveau national.

Au sein de la métropole du Grand Paris et de Boucle Nord de Seine (T5)¹, **Bois-Colombes symbolise la «ville du quart d'heure»** avec une superficie de **1.92 km²**, une population diversifiée 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 encore Sagemcom, qui ont choisi de s'y installer fin 2023. Au total plus de **4 500 établissements** et de **17 000 emplois** sont présents sur la commune.

Le positionnement géographique et économique de la ville permet d'être une véritable terre d'entreprises innovantes, technologiques et artisanales.

¹ Territoire au sein de la Métropole du Grand Paris nommé « T5 » et composé de 7 communes dont Bois-Colombes : Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne.

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
- un **réseau de bus inter-urbain** développé (lignes RATP 140, 165, 175, 178, 275, 278 et N52) desservant l'Ouest francilien en quelques minutes.



Dans 7 ans, en 2031, la ville sera desservie par deux stations de la **Ligne 15 Ouest**, le futur métro «Grand Paris Express».

La station GARE BOIS-COLOMBES est en correspondance avec la ligne J Transilien en centre-ville et l'autre, GARE BÉCON-LES-BRUYÈRES avec la ligne L Transilien dans le sud de la ville à Bécon-les-Bruyères.

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



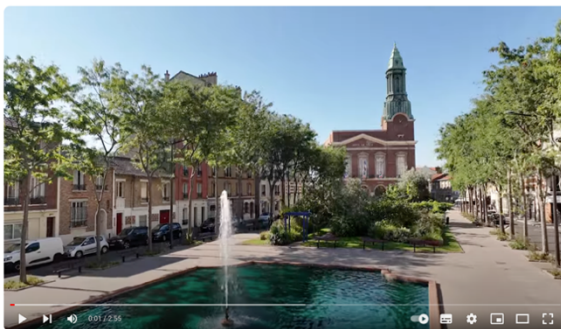
La ville est en constante évolution avec des projets phares, tels que la création d'espaces publics paysagers, d'équipements publics qualitatifs et de services pour sa population résidente et salariée.

Elle est également l'une des communes du secteur les plus engagées en termes d'environnement et de développement durable : Bois-Colombes a reçu en 2023 **la 4^e fleur** du CNVVF pour sa démarche continue de valorisation paysagère et environnementale.



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

Récompensée par un **Coquelicot d'Or** de la Métropole du Grand Paris, Bois-Colombes s'est pleinement inscrite dans la politique mise en œuvre par l'association «Centres-Villes en Mouvement» par ses actions en faveur de l'attractivité et dans le soutien à son commerce local.



Découvrez Bois-Colombes en vidéos

[Le clip institutionnel](#)

[La présentation de la ville](#)



2- Le quartier Nord : un secteur de renouvellement urbain et économique en plein essor

Le quartier Nord représente plus de 11 000 habitants sur la seule commune de Bois-Colombes et plus de 1 800 emplois dont les secteurs d'activités les plus représentatifs sont le commerce/services aux particuliers et les activités de service (transports, éducation,...). Situé en limite de Colombes et d'Asnières-sur-Seine, le bassin d'emploi et de population est, de fait, bien supérieur.

C'est un secteur à la croisée des chemins avec une excellente desserte en transports en commun :

- À proximité du **tram T1** -Arrêt «Asnières-Quatre Routes» sur l'axe Asnières-Quatre Routes/Gare Noisy-le-Sec ;
- Desserte par la ligne de **bus 165** (Gare d'Argenteuil-Saint Ouen-sur-Seine) permettant d'être connecté aux **métros lignes 14 et 13 (St Denis-Pleyel)** et ainsi au **réseau Transilien SNCF** (Paris-St Lazare et le nord-ouest francilien).

Ce secteur est en plein renouvellement économique et urbain avec des projets phares tels que la création d'espaces publics qualitatifs et de nombreux équipements publics. **Près de 5 000 m² de surfaces commerciales** nouvelles ont permis l'implantation de commerces récents et qualitatifs à l'image de "**Cocottes**" (restaurant bistronomique inclusif), d'une boulangerie pâtisserie et de **grandes enseignes dès 2025 telles que LIDL et MR Bricolage**. Cette dynamique encourage le renouveau économique de ce quartier.

Dans un tissu résidentiel composé d'un habitat pavillonnaire de grande qualité, 1200 nouveaux logements (600 en accession, 1000 livrés ces 5 dernières années et près de 200 achevés en 2025) vont accueillir près de 3 000 nouveaux habitants dans l'éco-quartier « Pompidou-Le Mignon ».



Le projet d'aménagement prévoit également la création de **2 nouvelles polarités commerciales autour d'un même axe**, l'avenue d'Argenteuil développant (près de 5 000 m² de locaux neufs) :

Le secteur Pompidou :

Largement ouvert sur l'animation du Carrefour des 4-routes, entre la station de tramway et le nouveau parc, le pôle Pompidou a été pensé pour offrir aux habitants **l'ensemble des services, commerces et équipements de proximité nécessaires à son quotidien**.

Le secteur Le Mignon :

Au sein d'un quartier résidentiel, il se déploie largement autour d'une nouvelle place publique ouverte sur l'avenue d'Argenteuil. Facilement accessible des piétons comme des automobilistes, le pôle Le Mignon a vocation à **accueillir des moyennes surfaces spécialisées**, notamment dans l'équipement de la maison, des commerces de proximité ainsi qu'un programme dédié à l'activité artisanale.

Autant d'atouts qui permettent de bénéficier d'un emplacement stratégique, facilement accessible aussi bien pour les clients que pour les professionnels de tous types de statuts et de catégories d'entreprise (TPE/PME, commerçants, franchisés, artisans,...)

3- L'objet de la consultation (appel à manifestation d'intérêt pour la location des locaux)

Du fait de sa proximité avec Paris, et de sa desserte en transports en commun, la ville de Bois-Colombes fait face à une pression sur les prix de l'immobilier d'entreprise qui rend de plus en plus difficile le maintien d'activités artisanales. De plus, la rareté des biens en activité et la forte concurrence territoriale amplifient la fuite des acteurs économiques et notamment les artisans. Pour ce type d'activités, les prix d'achat et de location ne sont plus assez accessibles, entraînant une impossibilité de maintien et a fortiori d'accès pour les entrepreneurs. Les artisans s'éloignent alors de fait de leur clientèle et/ou de leurs fournisseurs, sont moins visibles, et font face à des surcoûts de déplacement.

De plus, Bois-Colombes qui est également une terre d'artistes (initiateur des PODADA), la cité artisanale est une réponse aux demandes d'acteurs des métiers d'art et à la population locale qui est à la recherche d'artisans de BTP et de Service de qualité.



La cité artisanale vient proposer à la location des cellules adaptées, à des loyers accessibles, conçues pour accueillir des activités artisanales nécessaires au quotidien des habitants mais potentiellement génératrices de nuisances. L'ambition est de préserver la mixité harmonieuse des fonctions en ville, en réponse aux besoins de la population et des artisans. Enfin, elle permet de garantir une diversification des emplois.

La cité artisanale est l'une des actions phares du projet de requalification urbaine du quartier des « Chambards » dont l'objectif est le renouvellement urbain et économique de l'ensemble du quartier Nord de la Ville et notamment de l'avenue d'Argenteuil à Bois-Colombes.

La programmation de la ZAC Pompidou Le Mignon (HQE® Aménagement Certivéa /Eco-Quartier®), opération d'aménagement au sein de laquelle est réalisée la cité artisanale, est une réponse volontariste de la Municipalité à la pénurie d'offre immobilière adaptée aux entrepreneurs (aux commerçants indépendants et aux artisans). Le programme économique du quartier a été établi en lien avec les chambres consulaires, dont en particulier la CMA 92, pour la conception et le développement de la cité artisanale.

Les caractéristiques du territoire qui ont fait émerger l'idée du projet :

- Il existe à Bois-Colombes un vivier d'artisans non négligeable avec près de 550 entreprises artisanales employant plus de 430 salariés (près de 5% du nombre total d'emplois salariés) ;
- Les artisans de Bois-Colombes souhaitent se maintenir sur la Ville. D'autres domaines comme l'artisanat d'art sont également à valoriser ;
- Un tissu artisanal très diversifié : alimentation (7,5%), fabrication (12,5%), BTP (29,9%) et service (50,1%).
- Un tissu artisanal développé mais qui rencontre des difficultés de maintien en secteur dense ;
- Une forte croissance des établissements entre 2020 et 2022 : **+17,17%** illustrant le dynamisme artisanal sur la ville ;
- Un nombre de créations notables : plus de **70 entreprises créées en 2022** (12% de l'ensemble des créations) ;
- Le quartier Nord (dit « Les Chambards ») est une porte d'entrée sur Boucle Nord de Seine et une vitrine de la Ville en cours de requalification ;
- Les locaux très peu nombreux et proposés sont souvent inadaptés aux besoins et usages des artisans (notamment dimensions, accès livraisons, isolation acoustique en RDC d'immeubles d'habitation et en secteur urbain dense, isolation thermique, puissance électrique et aménagements intérieurs inadaptés...) ;
- Les niveaux de loyers sont trop élevés pour les indépendants (commerçants et artisans, TPE/PME).

La cité artisanale est un projet innovant qui vise à soutenir les entreprises et artisans de savoir-faire remarquables, en réponse au constat réalisé sur la ville. **Les artisans, qui s'y installeront dès la fin de l'année 2024/début 2025, bénéficieront ainsi d'un lieu de travail et de stockage proche de chez eux, de leurs clientèles et de leurs fournisseurs.** Pour ce projet, le premier du genre sur le territoire Boucle Nord de Seine, la ville a investi directement dans un programme immobilier mixte et reçu le soutien de la Métropole du Grand Paris, dans le cadre du contrat « Centres-villes vivants ».

Présentation de la cité artisanale composée de 7 cellules

Le projet présente une grande qualité esthétique, il a en effet été conçu par un prestigieux cabinet d'architecture, Wilmotte et associés.

Définition technique croisée Ville/CMA/Promoteur/MOE (Wilmotte et Associés SAS d'Architecture)

Maître d'œuvre : Wilmotte & Associés SAS d'Architecture + CODIBAT

Gestion : Commune de Bois-Colombes puis délégation de gestion à la SEM Foncière commerciale de la ville de Bois-Colombes (SEM en cours de création)

Descriptif de la cité artisanale : Ensemble de 732 m² SDP composé de 7 cellules artisanales indépendantes accessibles de véhicule utilitaire (stationnable sur place) + 7 places VL en sous-sol.

Local n°	Surface atelier	Surface mezzanine	Surface utile totale
1	79.26 m ²	39.39 m ²	115.65 m ²
2	94.82 m ²	58.96 m ²	153.78 m ²
3	57.39 m ²	21.53 m ²	78.92 m ²
4	77.71 m ²	30.15 m ²	107.86 m ²
5	78.44 m ²	11.22 m ²	89.66 m ²
6	38.03 m ²	7.72 m ²	43.75 m ²
7	96.12 m ²	26.16 m ²	128.28 m ²

Les locaux sont adaptés à une activité artisanale :

- La portance des planchers est compatible avec les activités artisanales et la présence de machines (dalle à 1 000 kg/m², chape acoustique à 500 kg/m²), finition des chapes en surfaquartz® ;
- L'isolation acoustique est conçue pour l'activité en RDC d'immeuble (chape acoustique, doublages désolidarisés, isolation phonique des réseaux traversant les locaux) ;
- Chauffage : le chauffage se fait par aérothermes et les locaux sont ventilés par CTA ;
- Électricité : les locaux sont dotés d'un abonnement électrique en tarif jaune ou tarif bleu (selon surface), triphasé disponible, éclairage leds, prises RJ et nombreuses prises de courant en partie atelier et mezzanine.

Les cellules, de surface comprise entre 45 et 165 m², sont conformes à la RT 2012 et comprennent :

- Une aire de livraison sur l'avenue d'Argenteuil et un accès contrôlé pour véhicules utilitaires à une voie de desserte intérieure ;
- Un espace d'activité en rez-de-chaussée « stationnable » pour un utilitaire réhaussé, rallongé et aménagé type Renault Master (sauf local n°6 de 43.75 m² stationnement possible d'un véhicule type Kangoo) ;
- Une place de parking en 1^{er} sous-sol de l'immeuble pour chaque cellule ;
- Une porte sectionnelle motorisée avec porte piéton intégrée,
- Un évier timbre dans la partie atelier, siphon de sol ;
- Un espace vestiaires-sanitaires (toilettes/ emplacement douche /lave main) carrelé ;
- Une mezzanine pouvant faire office de bureau d'appoint ;

Des locaux modulables : les cellules pourront être reliées selon demande (murs fusibles entre les cellules).

Les locaux sont livrés «clés en mains/prêts à l'emploi» hors enseigne.

Charges financières

- Loyer : 180 € /m²/HT/HC/an utile
- Dépôt de garantie de 5 000 € et garantie de solvabilité de 10 000 € à la signature du bail

Activités ciblées en lien avec les savoir-faire remarquables :

Activités innovantes et technologiques (sous réserve d'un niveau sonore modéré) :

- Micro-électronique ;
- Son et image, audiovisuel
- Numérique ;
- Génie climatique ;
- Électricien ;
- Cosmétique (fabrication, ...);
- Façonnier (impression 3D).

Activités de création artistique :

- Fabrication céramique ;
- Fabrication de bijoux; Horloger-Bijoutier ;
- Arts graphiques ;
- Décoration, Design.
- Modiste (Chapelier, Couturier...);

Autres activités artisanales :

- Prothésiste ;
- Métiers d'art divers.

Activités traditionnelles (sous réserve d'un niveau sonore modéré) :

- Plombier ;
- Peintre en bâtiment ;
- Carreleur ;
- Maçon/plaquiste ;
- Serrurier/métallier ;
- Menuisier/Charpentier/Ébéniste ;
- Vitrier ;
- Encadreur ;
- Ferronnier ;
- Chauffagiste ;
- Ramoneur.

NB : Les métiers liés à l'écoconstruction et qui s'inscrivent dans le développement durable pourront être un atout

Forme de la contractualisation / bail / règlement intérieur de la cité artisanale

OU **Bail commercial de 3-6-9-** (article L145-1 1° du Code de commerce) avec la Ville de Bois-Colombes
Bail dérogatoire de 1 à 3 ans (article L145-5 du Code de commerce) avec la Ville de Bois-Colombes.

Le projet de bail sera transmis après sélection (ou en cours d'étude des propositions reçues) aux candidats et fera mention des éléments suivants :

- Droit au renouvellement du bail ;
- Durée minimale du bail ;
- Possibilité de résolution anticipée du bail par le locataire qui a demandé ses droits à la retraite ou le bénéficiaire d'une pension d'invalidité ;
- Régime de la déspecialisation pour demander un changement d'activité en cours de bail ;
- Révision du loyer : soit triennale, soit en fonction d'une clause d'indexation ;
- Montant des charges, impôts et taxes, et répartition entre les parties ;
- Clause résolutoire : clause prévoyant la résiliation automatique du contrat en cas de manquement à une obligation contractuelle par l'une des parties (exemple : non-paiement du loyer) ;
- Modalités pour donner congé et mettre fin au bail commercial ;
- Modalités pour demander le renouvellement du bail ;
- Cession du bail possible après accord express de la Ville de Bois-Colombes ;
- Obligation de respecter le règlement intérieur de la cité artisanale décrit ci-dessous.

Règlement intérieur de la cité artisanale

- Accès à la cité artisanale : horaires d'ouverture des portails de part et d'autre de la voie piétonne, interdiction de bloquer d'une quelconque manière le portail d'accès à la cité artisanale (valable aussi pour la sécurité incendie) ;
- Occupation des parties communes et respect des lieux : Interdiction pour les locataires d'empiéter sur la voie piétonne pour leur activité professionnelle ou toute autre occupation (sauf temps de chargement et / ou de livraison), interdiction d'entreposer des objets, ordures, vélos et véhicules dans l'ensemble des parties communes, interdit de jeter des objets et matières quelconques, de salir et de détériorer les murs, plafonds et voiries des parties communes, de jeter sur le sol des papiers et autres débris ;
- Stationnement : Interdiction de stationner de manière pérenne en dehors de son local d'activité, interdiction de faire stationner plus d'un utilitaire dans son local ;
- Livraison : encadrer les horaires de livraison pour ne pas gêner les riverains (pas de livraisons autorisées avant 7h et après 22h par exemple) ;
- Gestion des ordures ménagères à assumer par chaque porteur de projet. Interdiction de l'utilisation des locaux OM de la copropriété ;
- Respect de la réglementation liée au bruit : respect des normes du code de la santé publique concernant les activités commerciales et artisanales (ne doit pas dépasser de 5 dB le bruit habituel de 7 heures à 22 heures, et de 3 dB de 22 heures à 7 heures) ;
- Sécurité incendie : interdiction d'ouvrir les armoires électriques et/ou de modifier les réseaux existants, de manipuler ou d'obstruer les détecteurs de fumée ;
- Conditions d'exercice de l'activité : spécialisation de l'activité exercée à mentionner dans le bail, autorisation sous conditions de la sous-location totale ou partielle (accord express de la Ville de Bois-Colombes), obligation d'exploitation et de garnissement du local intégrée dans une clause résolutoire, rappel de la nécessité de limiter les nuisances sonores ;
- Entretien des lieux : prise en charge de tous travaux liés à l'exercice de l'activité par le locataire par exemple en cas de passage en ERP (accord express de la Ville de Bois-Colombes).

Modalités de présentation de l'offre

L'opérateur intéressé remettra un dossier complet sur le projet comprenant les documents et informations suivants :

- **Le dossier de candidature** (en annexe) rempli ;
- **Une lettre de candidature et de motivation** (doc format A4 de 6 pages maximum) décrivant de manière détaillée l'activité projetée dans le local et votre motivation pour le site ;
- **Photocopie recto verso de la Carte Nationale d'identité**, ou de la carte de séjour en cours de validité, de tous les associés ;
- **Votre CV ainsi que celui de votre (vos) associé(s)**
- **Photocopies des diplômes qualifiant pour l'activité envisagée**
- **Pour les sociétés déjà existantes :**
 - Le K-bis de votre entreprise
 - Les deux dernières liasses fiscales
 - L'attestation de bon fonctionnement délivrée par votre responsable de compte bancaire
 - Un relevé d'identité bancaire
 - Le catalogue de vos produits/services/activité et des photos de votre atelier actuel (devanture, intérieur)
 - Vos 3 dernières quittances de loyer ou votre dernier avis de taxe foncière
- **Pour les sociétés en cours de création :**
 - Vos projets de statuts et état des actes accomplis pour le compte de la société
 - Un relevé d'identité bancaire du gérant
- **Pour votre projet :**
 - Un plan d'aménagement du local (positionnement des matériels)
 - Une annexe avec les précisions sur les contraintes et les caractéristiques spécifiques attendues en lien avec l'activité (machines nécessaires (poids, tailles...), stockages matériaux, véhicules...)
 - Un catalogue de vos produits/services/activités
- **Votre Business Plan prévisionnel :**
 - Plan de financement
 - Bilan et compte de résultat prévisionnel et ses annexes sur 3 ans
 - Prévisionnel de trésorerie sur les deux premières années

Les dossiers seront remis avant le vendredi 29 novembre 2024 à 17h30 :

- Par voie postale à :
 - Hôtel de ville de Bois-Colombes
 - Service Développement économique et Emploi
 - 15, rue Charles-Duflos
 - 92277 Bois-Colombes Cedex
- Par dépôt sur place à la même adresse du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30.
- Par courriel : economie@bois-colombes.com (demandez un accusé réception).

Procédure de sélection

A l'issue de la période de recueil des offres, la Commune étudiera les candidatures/offres et choisira le projet retenu pour s'implanter dans un des locaux offerts à la location.

Les critères de sélection seront :

- La qualité de l'offre proposée, l'originalité et le caractère innovant du projet et/ou l'expérience, et/ou la motivation du candidat,
- **L'adéquation de l'offre aux activités souhaitées, la solidité du business plan et du plan de financement, la crédibilité du plan d'affaires et des ratios selon l'activité, l'adéquation du taux d'effort, le potentiel de recrutement.**

Renseignements complémentaires

Les pièces suivantes sont également jointes à cet appel à manifestation d'intérêt :

- o Le dossier de candidature à remplir ;
- o Le dossier technique et reportage photographique ;

Un dossier de plans (plan de situation, plan masse, plan des 7 locaux en format pdf et/ou dwg) pourra être transmis sur demande aux candidats.

Les opérateurs intéressés pourront obtenir tous renseignements complémentaires aux coordonnées suivantes :

Service Développement économique et Emploi

01 41 19 83 10 et 01 41 19 83 11

economie@bois-colombes.com