

## APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

« Une opportunité commerciale unique entre RDC et rooftop panoramique »  
Locaux neufs à aménager pour un projet de restauration qualitative et/ou de services de proximité

365 avenue d'Argenteuil, au sein de la résidence HISSÉO

*Carrefour des Quatre Routes – 92270 Bois-Colombes*

### DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES CANDIDATURES

Vendredi 29 janvier 2027 À 16h30



## 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 17ème (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 km<sup>2</sup> 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 encore Sagemcom.

Bois-Colombes bénéficie d'un tissu économique et commercial particulièrement dynamique. La commune accueille plus de 4 500 établissements représentant près de 20 000 emplois. Ce dynamisme économique s'inscrit également dans un cadre de vie résidentiel recherché et sécurisant. Bois-Colombes figure ainsi parmi les communes les mieux classées en matière de sécurité, avec une 2<sup>e</sup> place dans les Hauts-de-Seine et une 6<sup>e</sup> place au niveau national, selon le classement établi par Le Parisien.

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

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, ainsi que par le métro ligne 13 (station Les Agnettes à proximité) ;
- À noter la desserte à venir par le futur métro « Grand Paris Express », avec l'arrivée de la ligne 15 à horizon 2031, qui renforcera encore l'attractivité du secteur.

Enfin, engagée de longue date dans la transition écologique et l'aménagement durable, la commune place la nature, la convivialité et la qualité des espaces publics au cœur de son évolution.



En 2026, elle a été reconduite dans sa distinction 4<sup>e</sup> fleur au Concours national des Villes et Villages Fleuris, récompensant son engagement en faveur de la valorisation environnementale. Cette reconnaissance s'accompagne du Prix de la préservation de l'environnement, qui distingue les communes menant des actions exemplaires pour préserver les ressources naturelles, protéger la biodiversité et favoriser les mobilités douces, tout en repensant l'aménagement paysager pour redonner une place centrale au piéton et au végétal.

***La Résidence HISSÉO, une adresse stratégique et visible au cœur d'un quartier en plein essor :***  
*Implantez votre activité dans un environnement dynamique, au cœur d'un secteur en pleine transformation.*

Les locaux proposés prennent place au sein de la Résidence HISSÉO, dernier bâtiment emblématique de l'ambitieuse opération de requalification urbaine, paysagère et commerciale menée dans le quartier Nord de Bois-Colombes.

Idéalement située à la croisée de Bois-Colombes, Asnières-sur-Seine et Colombes, la résidence bénéficie d'une localisation stratégique et d'une excellente visibilité à l'entrée de la ville.

Conçu par REV Architecture, cet immeuble de huit étages affirme une identité architecturale contemporaine et qualitative. Véritable signal urbain, HISSÉO s'inscrit dans un environnement résidentiel renouvelé, attractif et particulièrement dynamique.

Il bénéficie directement de la transformation du secteur et de l'arrivée de nombreux nouveaux habitants. Dans un tissu résidentiel composé d'un habitat pavillonnaire rénové de très grande qualité, 1 200 nouveaux logements, dont plus de 800 en accession, ont été livrés ces cinq dernières années dans l'éco-quartier « Pompidou-Le Mignon », qui accueille près de 3 000 nouveaux habitants.

Au cœur d'un environnement animé, le site profite notamment :

- De plus de 11 000 habitants et près de 3 000 nouveaux résidents ;
- De plus de 2 000 emplois à proximité ;
- De l'implantation d'une cité artisanale hébergeant des TPE en plein essor (audiovisuel, cosmétique...) ;
- D'une dynamique commerciale renouvelée avec l'arrivée d'enseignes nationales et de commerces qualitatifs (LIDL, Picard, Mr. Bricolage...) ;
- De l'implantation du restaurant bistronomique inclusif « Cocottes » en 2023 ;
- De la création d'un centre de sports de raquettes avec salles polyvalentes et café restaurant depuis fin 2025 ;
- D'un bassin de vie et de consommation élargi à Colombes et Asnières-sur-Seine ;
- D'une grande accessibilité grâce au tramway T1 (arrêt « Quatre Routes » à moins de 100 mètres), aux lignes de bus et au métro (ligne 13) ;
- De la proximité du parc Georges Pompidou (à environ 400 mètres).

La résidence HISSÉO est un bâtiment basse consommation, réalisé en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par la norme Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020).

## **2. OBJET DE LA CONSULTATION**

Appel à candidature pour un bail commercial (bail précaire ou bail 3, 6, 9 ans) portant sur l'exploitation de plusieurs locaux commerciaux (2 locaux en RDC et un local annexe en rooftop (R+8) avec terrasse paysagère panoramique) de la résidence HISSÉO, pour une offre de restauration originale et qualitative et/ou des services de proximité (conciergerie, bien-être, sports et thérapies holistiques...), bénéficiant d'une grande visibilité en RDC et d'un panorama exceptionnel sur Paris et l'Ouest francilien.

Pour une ouverture souhaitée en 2027.

### 3. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DES LOCAUX

#### ***Présentation d'HISSEO : un rooftop d'exception avec vue panoramique***

Atout majeur et véritable signature du lieu, le rooftop situé en R+8 offre un potentiel rare pour développer un concept commercial différenciant et à forte attractivité.

Dominant le quartier, cette terrasse bénéficie d'un panorama spectaculaire sur Paris et l'Ouest francilien, avec des perspectives privilégiées sur plusieurs sites emblématiques de la métropole : la Tour Eiffel, la Tour Montparnasse et le quartier de La Défense.

Cette situation exceptionnelle constitue une véritable opportunité pour imaginer un lieu de destination, capable d'attirer une clientèle au-delà du seul quartier : restauration, café, espace événementiel, concept hybride, lieu de convivialité ou toute autre activité compatible avec les caractéristiques du site.

Au-delà de sa visibilité, le rooftop offre la possibilité de créer une expérience unique, associant cadre privilégié, vues remarquables et identité forte. Un avantage différenciant pour un exploitant comme pour un investisseur souhaitant développer une adresse identifiable et attractive.



#### ***Caractéristiques des 3 locaux (cf. plans en annexe)***

##### **En rez-de chaussée :**

Deux locaux commerciaux indépendants pouvant être regroupés :

- Local 1 : 183,80 m<sup>2</sup> ;
- Local 2 : 39,44 m<sup>2</sup> ;

État de livraison : les locaux sont livrés bruts de béton fluides en attente (dont comptages électrique et fibre optique). La chape, l'isolation intérieure/doublages, les façades et menuiseries extérieures et l'ensemble des aménagements sont à la charge du preneur.

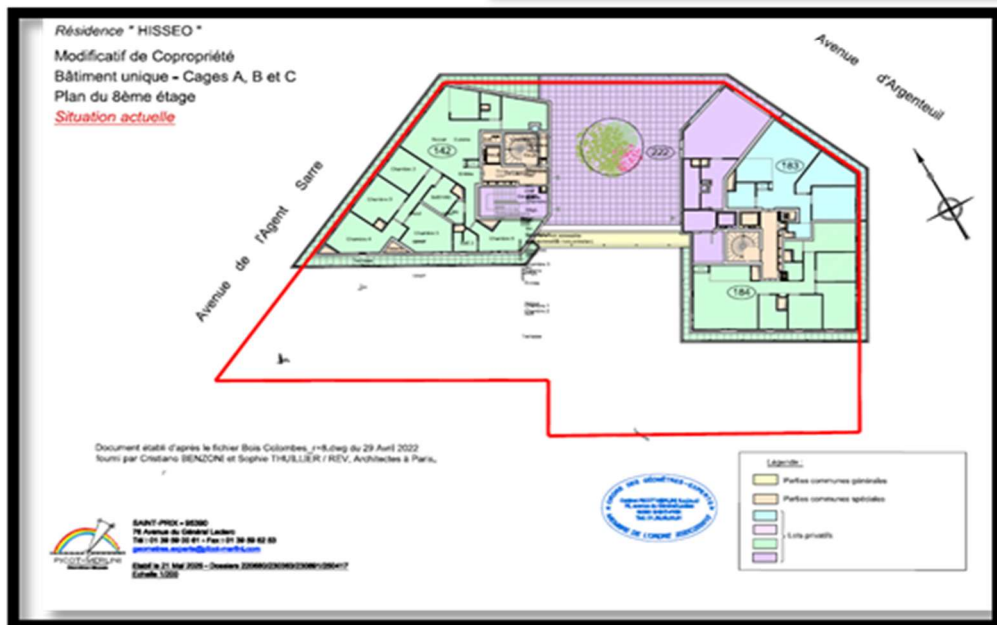
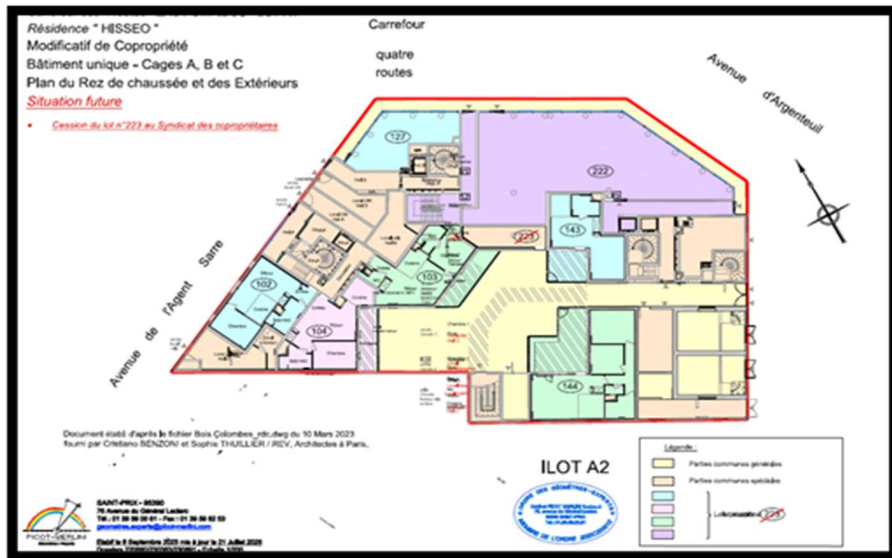
##### **En R8 : Local en rooftop (R+8) :**

- Local rooftop R+8 : 53,97 m<sup>2</sup> ;
- Terrasse panoramique : 142,66 m<sup>2</sup>, en jouissance privative.

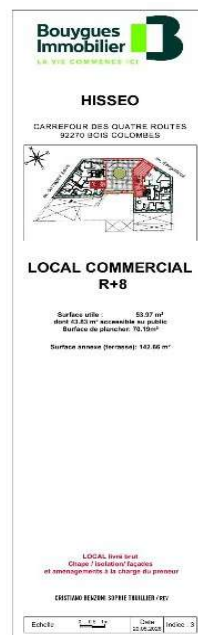
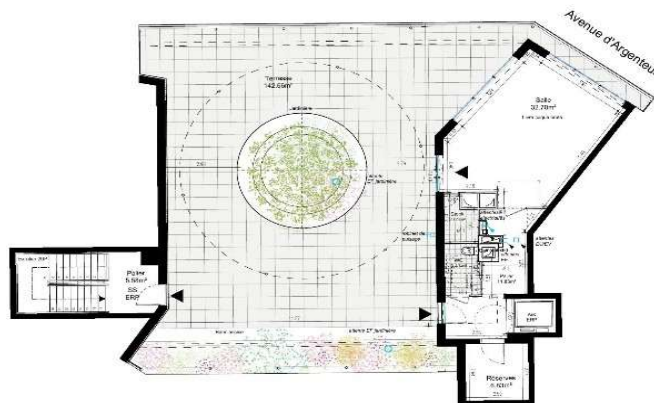
Composition intérieure : une salle de 32,70 m<sup>2</sup> (livrée pré-aménagée), un palier de 11,83 m<sup>2</sup>, des sanitaires (WC) de 3,41 m<sup>2</sup>, un espace de stock de 2,51 m<sup>2</sup> et des réserves de 6,83 m<sup>2</sup> ;

Accès : le local est accessible par un ascenseur ERP et un escalier dédié (escalier 2UP).

**Total des surfaces des locaux : 277,21 m<sup>2</sup>**



NOTAIRE



## 4. DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ ATTENDUE

La Ville de Bois-Colombes souhaite accueillir, au sein du rooftop de la résidence HISSÉO, une activité de qualité tirant pleinement parti du cadre exceptionnel du site (vue panoramique, terrasse végétalisée), pensée comme un lieu de destination pour les habitants du quartier, les salariés à proximité et une clientèle plus large du fait de son positionnement stratégique en limite des 3 communes et à proximité de nombreux transports en commun.

Deux orientations sont envisageables, seules ou combinées :

- **Une offre de restauration originale et qualitative** (semi-gastronomique, bistronomique, brasserie, 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, éventuellement complétée par une offre café / bar / snacking qualitative ;
- **Des services de proximité en base ou additionnels à l'activité principale** (conciergerie et services auprès des habitants et entreprises, bien-être, spa, sports et thérapies holistiques, coaching, coworking...), valorisant le calme et le panorama offerts par la terrasse en toiture.

**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 également proposer des animations événementielles ponctuelles, des collaborations avec des producteurs locaux, des artistes de la ville ou des entreprises de Bois-Colombes (déjeuners d'équipe, petits-déjeuners professionnels...), en cohérence avec la dynamique du quartier (Cocottes, cité artisanale, nouveaux commerces...).

## 5. HORAIRES ENVISAGÉS

Le local devra proposer des plages d'ouverture adaptées à son activité (restauration et/ou services de proximité), compatibles avec les besoins des riverains, des visiteurs venant en transport en commun et des salariés du quartier.

Le candidat pourra proposer un planning personnalisé dans son dossier de candidature, en cohérence avec son modèle économique et ses moyens humains.

## 6. DURÉE DE L'OCCUPATION ET CONTRACTUALISATION

Bail commercial (3, 6, 9 ans) avec la Ville de Bois-Colombes,

## 7. LOYER

- Deux locaux commerciaux : 183,80 m<sup>2</sup> situé en RDC et 53,97 m<sup>2</sup> au R+8 (en rooftop bénéficiant d'une terrasse panoramique de 142,20 m<sup>2</sup>) soit une surface utile totale de 237,77 m<sup>2</sup> ; les deux locaux sont reliés par un ascenseur ainsi qu'un escalier de secours, à usage exclusif.
- Local complémentaire d'activités (angle Agent Sarre) : 39,44 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée.

**Le montant du loyer applicable au local sera de 200 euros/m<sup>2</sup>/an/HT/HC**

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

## 8. ÉLÉMENTS À TRANSMETTRE DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION

Le pli devra indiquer le nom du candidat et contiendra les éléments suivants :

### Identification et références du candidat :

- Pour les personnes physiques : une copie d'une pièce d'identité en cours de validité ou, le cas échéant, d'un titre de séjour en cours de validité ;
- Pour les personnes morales : un extrait Kbis récent ou tout document équivalent, ainsi qu'une fiche précisant la dénomination, la forme juridique et le siège social de la structure ;
- Un curriculum vitae du porteur de projet ainsi que tout document permettant d'apprécier ses expériences, compétences et références professionnelles ;

Le cas échéant, une présentation des associés, partenaires ou membres de l'équipe participant au projet.

### Présentation du projet :

Le candidat présentera de manière détaillée :

- Le concept et le positionnement envisagés ;
- La nature de l'activité et des services proposés ;
- Pour une activité de restauration : les types de produits, denrées et boissons proposés, ainsi que les différentes formules envisagées ;
- La politique tarifaire et les prix envisagés ;
- Les conditions d'exploitation : jours et horaires d'ouverture, organisation, fonctionnement et moyens humains mobilisés ;
- Les éventuelles complémentarités entre l'activité développée en rez-de-chaussée et celle proposée sur le rooftop ;
- Une proposition d'animations, d'événements ou d'initiatives contribuant à la vie et à l'attractivité du quartier.

### Projet d'aménagement et moyens mobilisés :

Le candidat fournira un projet d'aménagement aussi précis que possible concernant les locaux situés en rez-de-chaussée et le rooftop en R+8, comprenant notamment :

- Des esquisses ou plans d'aménagement permettant de comprendre le parti pris architectural et fonctionnel ;
- Une présentation des travaux et équipements envisagés ;
- Une estimation du coût des travaux, accompagnée, dans la mesure du possible, de devis ;
- Le calendrier prévisionnel de réalisation et d'ouverture ;

### Viabilité économique

Le candidat fournira un business plan détaillé, permettant notamment d'apprécier :

- Le montant global des investissements envisagés ;
- Le plan de financement ;
- Les hypothèses de chiffre d'affaires et de fréquentation ;
- Les charges prévisionnelles ;
- Les moyens humains envisagés ;
- La capacité du candidat à financer les travaux d'aménagement et le démarrage de l'activité.

## 9. 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)***

Une attention particulière sera portée :

- À la nature et la diversité de l'offre (culinaire et/ou services de proximité,) ;
- À la qualité du projet d'aménagement tant depuis la vue sur la façade extérieure pour le local principal en RDC qu'intérieur et de mise en valeur de la terrasse et du panorama ;
- À la proposition d'animations ou d'événements, notamment liés à la vie du quartier et aux besoins des habitants ;
- À la synergie avec l'environnement commercial existant (Cocottes, cité artisanale, commerces de proximité...)
- À la prise en considération dans l'offre remise des aspects de l'économie sociale et solidaire tels que :
  - Association directe au projet des structures du handicap et de l'insertion/ entreprises de l'ESS ;
  - Commerce équitable / filières responsables, approvisionnement et circuits courts pour un projet de restauration notamment ;
  - Impact environnemental des travaux ;
  - Lien avec le territoire et les usagers : animation, accessibilité tarifaire, implication des usagers dans le service.

### ***Viabilité économique du projet (40 points)***

- La solidité du business plan ;
- Les tarifs proposés ;
- La capacité d'investissement pour l'aménagement complet des locaux en RDC et de la terrasse en R+8 (locaux livrés brut en RDC, pré-aménagés en roof-top) ;
- La cohérence entre prévisionnels financiers, ressources mobilisées, moyens humains et ambition du projet.

## 10. MODALITÉS DE TRANSMISSION DU DOSSIER

Les dossiers doivent être envoyés à l'adresse suivante (RAR) :

**Ville de Bois-Colombes**  
Service Développement Économique et Emploi  
15 rue Charles Duflos  
92277 BOIS-COLOMBES CEDEX

L'enveloppe devra porter la mention : « AMI HISSÉO – Candidature pour l'occupation et l'exploitation des locaux commerciaux en RDC et rooftop – NE PAS OUVRIR »

## 11. DATE LIMITE DE TRANSMISSION DU DOSSIER

La date limite de transmission du dossier est le **29 janvier 2027 à 16h30**.

## 12. CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Publication de l'AMI : **19 octobre 2026**

Date limite de dépôt des candidatures : **29 janvier 2027**

Audition des candidats présélectionnés : **février 2027**

Sélection du lauréat et notification : **mars 2027**

## 13. VISITE / RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIFS

**La visite des locaux est obligatoire et se fait sur rendez-vous à des dates fixes à définir selon manifestation écrite préalable d'intérêt (par mail).**

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

Téléphone : 01 41 19 83 00 (standard) / 01 41 19 83 10 – 01 41 19 83 40 (renseignements techniques et administratifs sur les conditions de location et prise de rendez-vous pour visite).

Email : [economie@bois-colombes.com](mailto:economie@bois-colombes.com)

Site internet : <https://bois-colombes.fr/ville-attractive/la-dynamique-economique/simplanter-ou-se-developper-a-bois-co/>

## 14. DÉLAI DE VALIDITÉ DES PROPOSITIONS

6 mois.

## 15. PIÈCES JOINTES / À TÉLÉCHARGER

- Annexe 1 : Dossiers de plans des locaux surfaces, composition, terrasse annexe) ;
- Annexe 2 : Plaquette de présentation