



**Appel à manifestation d'intérêt concurrente en vue de la conclusion d'un bail emphytéotique
administratif au 17 rue du Landy**

Ville de Saint-Denis

REGLEMENT DE LA CONSULTATION

Date limite de remise des offres : 30 octobre 2025

Preamble

Dans le cadre de la réalisation du secteur nord-est de la ZAC Montjoie, Séquano Aménagement a acquis le 27 décembre 2013 les terrains situés 15-17-19, rue du Landy à Saint-Denis. Le 17, rue du Landy a vu le maintien du bâtiment en meulière, dans lequel réside une gardienne, sous convention avec le propriétaire dans le cadre de sa mission de gardiennage des terrains de la ZAC.

Il a été convenu une rétrocession de ce bâtiment sis au 17 rue du Landy, appelé « la Meulière », à l'euro symbolique par Séquano pour le compte de la Ville de Saint-Denis.

En conséquence, ce bien entrera dans le patrimoine communal fin 2025, afin d'être transformé en équipement culturel.

La Ville a reçu une demande d'un opérateur économique portant l'ambition de transformer ce site en établissement culturel, avec l'accueil d'une activité professionnelle destinée à des occupants artistes et un service ouvert aux habitants et aux publics extérieurs.

Eu égard à l'intérêt public local et notamment culturel de valoriser le site de « la Meulière », la Ville lance à un appel à manifestation d'intérêt pour tout projet répondant aux objectifs de sa politique culturelle en vue de conclure un bail emphytéotique administratif.

I- OBJET DU PRESENT APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊT CONCURRENT

Conformément à l'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), il est porté à la connaissance des tiers le fait que la Ville de Saint-Denis a reçu une manifestation d'intérêt spontanée en vue de l'occupation du domaine public de ce bâtiment, dit « La Meulière », sis 17 rue du Landy (ZAC Montjoie) à Saint-Denis.

Un opérateur économique a formulé une demande pour occuper et utiliser le bâtiment sur le long terme, dans le cadre d'un bail emphytéotique afin d'installer un lieu dédié au son, aux musiques électroniques et à l'apprentissage pour une durée de 18 ans.

La Ville de Saint-Denis est susceptible de faire droit à cette proposition dans la mesure où elle considère que les caractéristiques de l'occupation proposée sont propres à garantir la conservation du domaine public concerné et sont conformes aux attendus de sa politique culturelle.

La Ville de Saint-Denis publie le présent appel à manifestation d'intérêt, visant à s'assurer préalablement à la délivrance des titres sollicités, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente.

En sa qualité de propriétaire du bâtiment, la Ville consentira à l'opérateur retenu via la conclusion d'un bail emphytéotique administratif (BEA) en vertu de l'article 1311-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

II- ACTIVITES ENVISAGEES PAR L'OPERATEUR ECONOMIQUE

La manifestation d'intérêt spontanée reçue par la Ville de Saint-Denis consiste en l'ouverture d'un nouvel établissement culturel dans le bâtiment dit « La Meulière ».

Ce lieu contiendrait l'ensemble de l'écosystème de création de la musique électronique, permettant des résidences d'artistes avec ateliers et restitutions, des représentations (événements, concerts + enregistrements d'émissions radio) et la formation de jeunes aux métiers du son. Il comprendrait également des studios d'enregistrement et de prise de son, la première bibliothèque d'instruments électroniques en Europe, un café-restaurant, un bar audiophile et un concept store.

Par ailleurs, une fois le BEA arrivé à son terme, les investissements réalisés par le porteur de projet sur le bien reviendront gratuitement à la collectivité.

Les activités envisagées devront être compatibles avec les propriétés voisines et la voie publique.

Architectural floor plan of the Meulière building, showing two levels: RDC (Ground Floor) and R+1 (First Floor). The plan is divided into two main sections by a vertical line. The left section (RDC) includes a kitchen (Cuisine), living room (Séjour), bedroom (Chambre), and bathroom (SDB). The right section (RDC) includes a kitchen (Cuisine), living room (Séjour), bedroom (Chambre), and bathroom (SDB). The R+1 section shows a similar layout with a kitchen (Cuisine), living room (Séjour), bedroom (Chambre), and bathroom (SDB). Dimensions are provided for various rooms and sections. The plan is labeled 'Parties de la Meulière exploitables dans l'état et à aménager'.

Parties de la Meulière exploitables dans l'état et à aménager

- Partie en bon état → occupation envisageable en l'état
- Etat médiocre → remise en état préalable

IV- MODALITES D'OCCUPATION DES LIEUX

A- Délivrance d'un bail emphytéotique administratif

En application de l'article L.1311-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, un bail emphytéotique administratif (BEA) peut être conclu par la Ville en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence. Le BEA contient des droits réels immobiliers étendus sur le bien et inclue la possibilité de faire des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur, ainsi que la possibilité d'hypothèque et de recours au crédit à bail.

La Ville de Saint-Denis sera l'autorité compétente pour délivrer ce bail emphytéotique administratif.

L'occupant se chargera d'obtenir les conventions et autorisations ad hoc et associera étroitement la Ville de Saint-Denis à l'ensemble de ses démarches.

B- Durée de l'autorisation

Le bail emphytéotique administratif serait conclu à compter de sa signature par les parties. Il appartient aux candidats de proposer une durée du BEA entre 18 et 99 ans, sans reconduction tacite.

C- Redevance d'occupation du domaine public

La redevance versée par l'opérateur économique sera corrélée aux avantages procurés à l'occupant et aux investissements importants réalisés au prorata de la durée du bail, qui génèrera une augmentation de la valeur du bien communal. L'avis des Domaines sera pris en compte pour la fixation du montant de la redevance.

D- Prescriptions particulières

L'opérateur devra impérativement respecter les points suivants, dont le détail figure dans son offre, auxquels les deux parties seront tenues contractuellement :

- Prise en charge de l'ensemble des travaux de rénovation et de mise aux normes du bâtiment ;
- Entretien du bâtiment et maintien en conformité avec l'ensemble de la réglementation ;
- Respect de la législation en vigueur ;
- Respect du voisinage et du bon déroulement de l'ensemble des activités du quartier ;
- Animation d'un établissement culturel durant le temps de la convention, comprenant des activités de formation, médiation, prêt d'instruments, création et représentation ;
- Equipement et exploitation d'un espace commercial comprenant une boutique et un café.

V- REMISE DES MANIFESTATIONS D'INTERET CONCURRENTES

A- Date de remise des offres

Les opérateurs intéressés disposent d'un délai pour manifester leur intérêt à compter de la publication du présent avis jusqu'au 30 octobre 2025.

Tout intérêt manifesté postérieurement à cette date ne sera pas pris en compte.

Sont éligibles toutes candidatures proposant un projet répondant aux objectifs de la politique culturelle de la Ville de Saint-Denis, susceptibles de s'intégrer dans l'activité du quartier et de mobiliser un réseau partenarial.

Les modalités et la durée de la mise à disposition peuvent être proposées par les opérateurs candidats.

B- Modalités de remise des offres

Les candidatures seront étudiées par la direction des Affaires culturelles de la Ville de Saint-Denis.

Les candidatures complètes devront être envoyées l'adresse suivante :

Ville de Saint-Denis - Direction des Affaires culturelles
AMI « La Meulière »
BP 269
93205 SAINT-DENIS

C- Présentation des candidatures

Les opérateurs qui souhaitent manifester leur intérêt devront transmettre les éléments suivants (format PDF, présentation libre) :

- Note d'intention présentant le projet dans ses différentes dimensions et ses modalités de mise en œuvre (entre 5 et 15 pages) ;
- CV et présentation des candidat.es et/ou des structures porteuses ;
- Présentation de l'écosystème de travail, en particulier des partenaires (entre 1 et 5 pages) ;
- Plan de financement et budget prévisionnel relatif à la rénovation du bâtiment ;
- Présentation du modèle économique de fonctionnement (1 à 2 pages) ;
- Budgets prévisionnels détaillés sur au moins 5 ans ;

Le défaut de communication de ces pièces dans le délai requis par la collectivité est susceptible d'entraîner le rejet de la candidature.

VI- MODALITES DE SELECTION

A- Critères de sélection

En cas de manifestation d'intérêt concurrente, les offres du ou des candidats seront sélectionnées sur la base des critères suivants :

- Critère 1 – 40% : Intérêt du projet culturel, capacité d'innovation, de soutien à la création, à la formation, à la pratique artistique ou à la diffusion. Cohérence avec la politique culturelle municipale.
- Critère 2 – 30% : Solidité du modèle économique et capacité à mobiliser des financements garantissant la création puis la mise en œuvre pérenne du projet.
- Critère 3 – 20% : Capacité d'intégration dans les activités du quartier, intérêt pour les habitant.es.
- Critère 4 – 10% : Capacité de mobilisation d'un réseau partenarial local, francilien et national.

B- Modalités de sélection

La Ville de Saint-Denis se réserve la possibilité donner suite cet AMI à tout moment et pour tout motif d'intérêt général.

La Ville se réserve la possibilité de négocier avec le ou les candidats.

Quelle que soit la suite donnée à leur proposition, les candidats ne pourront se prévaloir d'aucune contrepartie financière ou d'un quelconque droit acquis.

Chaque candidat recevra un courrier faisant état de la décision de la Ville sur la suite à donner à sa candidature.