

Cahier des charges

Appel à candidatures

pour l'occupation d'un local commercial en
rez-de-chaussée au 63, rue de la République,
au cœur du centre-ville de Saint-Denis

Date limite de remise des candidatures
le dimanche 17 août à 12h

Cahier des charges

Appel à projets

Occupation d'un local commercial

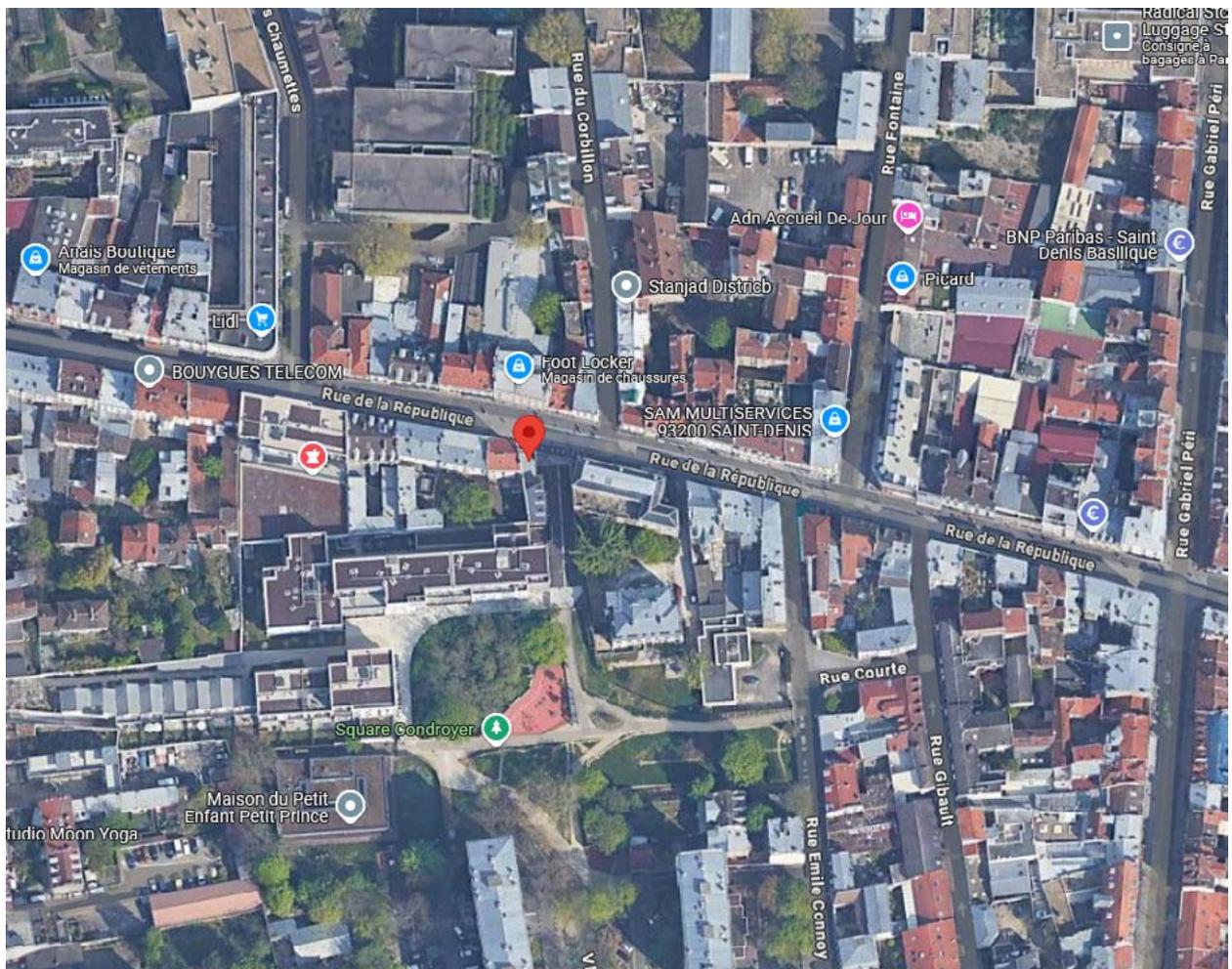
en rez-de-chaussée au 63, rue de la république,
au cœur du centre-ville de Saint-Denis

Date limite de remise des candidatures
le dimanche 17 août à 12h



Objet de l'opération

La Foncière Saint-Denis Commerces, société d'économie mixte locale ayant pour actionnaire principal la Ville de Saint-Denis, lance un appel à candidatures pour l'exploitation commerciale pérenne d'un local commercial situé au 63 rue de la République (entrée du square Condroyer à côté de La Poste), à Saint-Denis.



2

Contexte de l'opération

Saint-Denis, deuxième ville de la Métropole du Grand Paris, par sa population, constitue le cœur de l'agglomération Plaine Commune. Bénéficiant d'une desserte de transports en commun exceptionnelle (2 stations de métro de la ligne 13, le RER D et la ligne H, les tramways 1 et 8, un réseau de bus maillant l'ensemble de la ville), son centre-ville bénéficie d'une zone de chalandise unique captant ainsi une clientèle locale et extra-communale variée (salariés, étudiants, touristes). Enfin, son marché, premier d'Ile-de-France (120 000 visiteurs hebdomadaires) et qui se déroule trois fois par semaine, constitue un élément d'attractivité évident.

Société publique locale chargée d'accompagner la politique municipale en matière de revalorisation commerciale du centre-ville, la Foncière Saint-Denis Commerces compte parmi ses actionnaires la Caisse des Dépôts & Consignations ainsi que des acteurs de la construction et de la promotion commerciale. Elle a pour mission d'acquérir des locaux commerciaux, afin de permettre l'installation de nouveaux commerces de qualité dans un objectif de diversification et d'animation du centre-ville de Saint-Denis.

Cette politique, menée en cohérence avec les objectifs des deux collectivités publiques, contribue à plusieurs objectifs :

- La fin de la vacance de locaux commerciaux en centre-ville,
- L'amélioration de l'offre commerciale et l'activation des rez-de-ville,
- La création et le renforcement d'activités économiques et productives,
- La réhabilitation des ensembles d'habitat social,
- Le recyclage des immeubles insalubres,
- La rénovation avec une lourde intervention de réhabilitation du bâti,
- La préservation et la valorisation du patrimoine,
- L'apaisement des espaces publics.

L'un des leviers de requalification du centre-ville est l'intervention sur la rue de la République, axe commercial historique de Saint-Denis, principale artère marchande du territoire.

La Foncière Saint-Denis Commerces recherche des porteurs de projet pour occuper un local commercial. Les caractéristiques et les activités allouées à ce local figurent à l'article IV du présent document. Ce local fera l'objet d'un bail commercial de type 3/6/9, il a donc vocation à accueillir une activité commerciale pérenne.

L'objectif est de permettre l'ouverture de ce commerce dans le courant du quatrième trimestre 2025.

3

Objectifs de la démarche et de la programmation de la cellule

Cette démarche s'inscrit dans une logique de développement économique local et d'accompagnement des porteurs de projet, notamment en favorisant le parcours résidentiel. Les orientations programmatiques commerciales sur cette cellule idéalement située dans la rue de la République :

- **Métiers de bouche du type glacier, salon de thé**

C'est pourquoi, en dehors de la qualité entrepreneuriale des candidats, le choix des exploitants se fait aussi sur la base d'une stratégie commerce du centre-ville dont s'est dotée la ville.

Pourront dans ce cadre être proposées des candidatures émanant de :

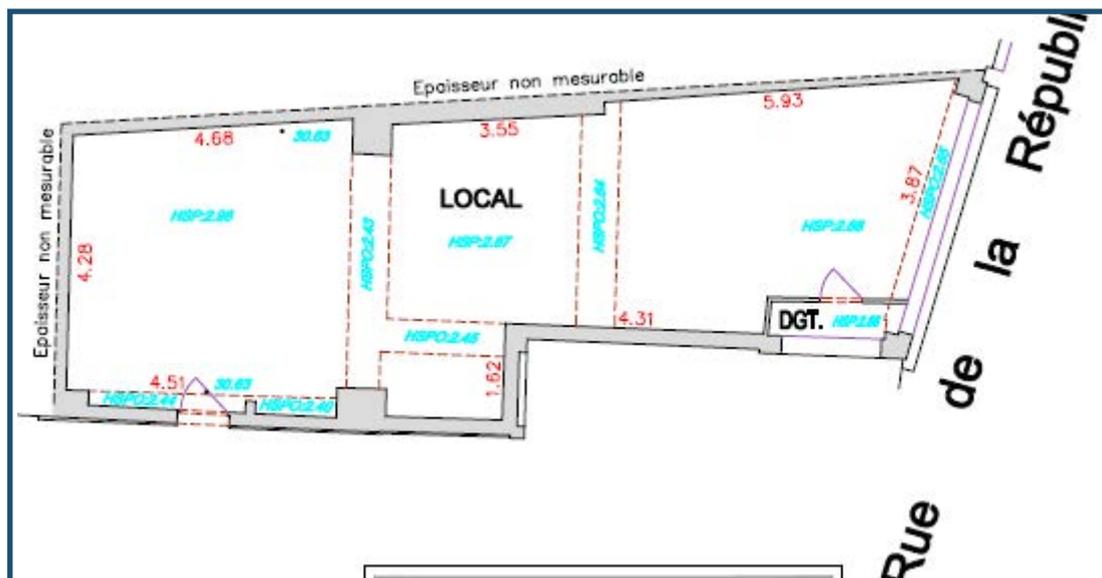
- Petites ou moyennes structures existantes ou en cours de création. Les porteurs de projet dans un processus de création d'entreprise sont éligibles mais la création de la structure devra être effective à la signature du bail commercial ;
- Structures de tailles moyennes à grandes, enseignes ou marques de notoriété régionale ou nationale.
- Métiers de bouche du type glacier, salon de thé



4

Caractéristiques du local

Le local d'une superficie de 63 m² est livré brut, fluides et électricité en attente. Il est doté d'une entrée principale donnant sur la rue de la République, et d'une entrée secondaire jouxtant l'entrée du square Condroyer. Chaque issue est sécurisée par un rideau métallique (ouverture mécanique)



5

Modalités d'occupation du local

a. Type de contractualisation entre le lauréat et le propriétaire

L'autorisation d'occupation donnera lieu à la conclusion d'un bail commercial de type 3/6/9, signé par le candidat et le propriétaire des locaux. Ce contrat est régi par les dispositions L.145-1 et suivants du code de commerce.

Le contrat signé entre le lauréat et le propriétaire comprendra les modalités d'exécution du bail et notamment les obligations à la charge de chacune des parties, ainsi que les modalités de résiliation le cas échéant.

b. Montant du loyer

Le preneur devra s'acquitter d'un loyer fixé à **350 €/m²/an hors taxes et hors charges**. Le loyer est assujéti à la TVA, il sera payable d'avance par trimestre.

Ce loyer annuel au m² n'inclut pas :

- Les charges (refacturables au locataire)
- Les impôts fonciers (refacturables au locataire)
- La fourniture d'électricité
- Les accès internet
- Les travaux d'aménagement du local, à charge du preneur

Une franchise pourra être mise en place pendant la durée des travaux engagés par le lauréat.

En fonction de la nature du projet, une progressivité des loyers pourra être mise en place sur les deux premières années, pour atteindre le loyer de référence en année 3 du bail.

c. Dépôt de garantie

Il sera demandé trois mois de loyer TTC comme dépôt de garantie.

d. Modalités de gestion des biens

La gestion locative est assurée par le cabinet de gestion locative mandaté par la Foncière Saint-Denis Commerces.

6

Calendrier de selection des candidatures

Le calendrier ci-dessous est précisé à titre indicatif, il pourra être amené à évoluer le cas échéant.

Ouverture du dépôt des candidatures :
lundi 27 juin à 12h

Date limite de remise des candidatures :
dimanche 17 août 2025 à 12h

Sélection des candidats :
avant la fin août 2025

Signature du bail commercial :
première semaine d'octobre 2025

Dépôt des autorisations d'urbanisme nécessaires (AT, DP, demande d'enseigne...) : Avant la mi-août 2025

Réalisation des travaux :
dernier trimestre 2025

Entrée prévisionnelle dans les locaux :
avant la fin décembre 2025

7

Rappels : autorisations d'urbanisme et assurances

Conformément à la réglementation applicable en droit de l'urbanisme et en matière d'établissements recevant du public (ERP), les preneurs devront disposer des autorisations d'urbanismes nécessaires avant le commencement de leurs travaux et l'ouverture de leur activité, notamment en termes de déclaration préalable, d'enseignes et d'autorisation de travaux.

Etant donné les délais d'instruction (de 2 à 4 mois), il est demandé aux candidats d'anticiper leur dépôt.

A cet effet, il est fourni en annexe des modèles de demandes d'autorisations d'urbanisme que les candidats pourront pré-remplir et s'engagent à déposer dès réception de la réponse favorable à leur candidature.

Les lauréats pourront se rapprocher de la Direction du Commerce de la Ville de Saint Denis pour être accompagnés dans ces formalités.

8

Contenu du dossier de candidature

Le candidat devra présenter un dossier comprenant les documents suivants :

- Le dossier de candidature joint au présent cahier des charges, dûment complété.
- Le dossier financier joint au présent cahier des charges, dûment complété.
- Le(s) CV du ou des porteurs du projet
- Les visuels de l'aménagement projeté (plans ou tout élément visuel)
- Planning d'exploitation (Jours et heures d'ouverture)
- Pour les entreprises immatriculées, un extrait de K-bis datant de moins de 3 mois.
- Pour les structures en cours de création, la copie de la pièce d'identité du porteur.
La signature du bail sera conditionnée à la création effective de la structure. Les justificatifs correspondants, le RIB et la déclaration d'assurance devront dans ce cas être fournis au moment de la signature du bail dérogatoire
- Un relevé d'identité bancaire
- Une déclaration d'assurance Multirisques et Responsabilité Civile Exploitation en vigueur.

La langue utilisée devra être le français. Les candidats joindront une traduction en français des documents éventuellement fournis dans une autre langue.

9

Sélection des candidatures

a. Critères de sélection :

La sélection des candidatures se fera sur la base des critères suivants :

- **Critère n°1** : La présentation et la pertinence du projet appréciées notamment au regard des objectifs attendus, de l'ancrage territorial du projet ou encore de l'adéquation entre le parcours du porteur et le projet proposé.
- **Critère n°2** : Les moyens humains et matériels pour mener le projet proposé,
- **Critère n°3** : La pertinence et la soutenabilité du modèle économique du projet et notamment l'adéquation investissement de démarrage/ressources,
- **Critère n°4** : l'implication du porteur en matière de responsabilité sociétale et environnementale au sein de sa structure et au travers des activités développées

b. Le comité de sélection

Le comité de sélection examinera pour chaque cellule les candidatures reçues. Il désignera le lauréat sur la base de critères définis ci-avant. Il comprendra :

Les personnes ayant une voix délibérative :

Pour la Ville de Saint-Denis :

- Le Maire de Saint-Denis
- L'adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et aménagement durable
- L'adjoint au Maire en charge du commerce

Pour Plaine Commune :

- La Vice-présidente de Plaine-Commune en charge de de la Rénovation urbaine, de la lutte contre le logement indigne et de la santé

Pour la Foncière Saint-Denis Commerces :

- Le Directeur général de la Foncière

La commission technique, qui réalise l'analyse des candidatures et ne participe pas au vote :

Pour la Ville de Saint-Denis

- Un représentant de la direction générale des services
- Le Directeur du Commerce de la Ville de Saint-Denis

Pour la Foncière Saint-Denis Commerces :

- La commission d'attribution des actifs de la Foncière

Chaque candidat recevra un courrier faisant état de la décision du comité de sélection.



Visites du local

La visite des locaux par les candidats n'est pas obligatoire mais fortement recommandée.

Pour cela, les candidats sont invités à prendre contact avec la Foncière Saint Denis Commerces :
par mail : contact@saintdeniscommerces.fr



Remise des dossiers de candidature

Les candidats devront remettre leur dossier de candidature au plus tard le **dimanche 17 août à 12h**

- Par mail : contact@saintdeniscommerces.fr
- Par courrier (en lettre recommandée avec accusé de réception) à l'adresse suivante :

SEML Saint-Denis Commerces
Appel à candidature 63 République
36 avenue Amilcar Cabral
93200 Saint-Denis

Seuls les dossiers complets seront acceptés.

Annexes :

- Dossier de candidature
- Plans des locaux

Renseignements :

contact@saintdeniscommerces.fr