

Cahier des charges

Ilot Shop 2

Appel à manifestation d'intérêt
pour l'occupation temporaire
de neuf locaux en rez-de-chaussée
de l'îlot Jaurès-Caquet-Étuves,
dit îlot 7, au coeur du centre-ville
de Saint-Denis

Date de remise des candidatures
mercredi 18 janvier 2023 à 12h

saint-denis.fr



Saint ★
Denis

Ilot shop 2

**Appel à manifestation d'intérêt
pour l'occupation temporaire de neuf locaux**
en rez-de-chaussée de l'îlot Jaurès-Caquet-Étuves,
dit îlot 7, au coeur du centre-ville de Saint-Denis

Cahier des charges

**Date de remise des candidatures
mercredi 18 janvier 2023 à 12h**



Objet de l'opération

L'Établissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune et la Ville de Saint-Denis lancent un appel à manifestation d'intérêt pour l'occupation transitoire de 9 locaux en rez-de-chaussée de l'îlot Jaurès-Caquet-Etuves, dit îlot 7, à Saint-Denis, de 2023 à 2024.



2

Contexte de l'opération

Saint-Denis, troisième 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 et qui se déroule trois fois par semaine, constitue un élément d'attractivité évident.

Les deux collectivités ont défini cinq priorités, en partie mises en oeuvre à travers les NPNRU centre-ville Basilique :

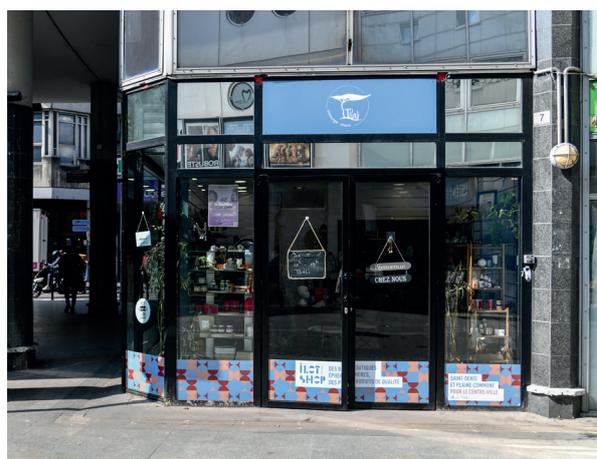
- l'apaisement des espaces publics,
- l'amélioration de l'offre commerciale et l'activation des rez-de-ville, la création et le renforcement d'activités économiques et productives.
- La réhabilitation des ensembles d'habitat social et le recyclage des immeubles insalubres, lancement de la rénovation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

L'un des leviers de requalification du centre-ville est la restructuration de l'îlot Jaurès-Caquet-Etuves, dit îlot 7, situé à la sortie du Métro Saint Denis Basilique.

Plaine Commune est propriétaire depuis le 30 janvier 2020 des murs de treize locaux commerciaux en rez-de-chaussée de l'îlot 7. Dans le cadre du NPNRU centre-ville Basilique, une partie de ces rez-de-chaussée va être démolie fin 2024 pour y créer un espace public accueillant une oeuvre artistique et de nouveaux usages. Le reste des locaux

non-démolis de cet îlot reste à programmer. Les travaux de réaménagement des espaces publics ont démarré en septembre 2022. La place Jean-Jaurès et ses abords vont être en chantier jusqu'en juin 2024. Les circulations véhicules et piétonnes connaîtront donc des modifications.

Aujourd'hui, deux locaux accueillent des acteurs culturels associatifs et cinq locaux sont occupés depuis début 2022 par des boutiques tests choisies dans le cadre du premier appel à manifestation d'intérêt ILOT SHOP. La date de libération de ces cinq locaux est fixée au 31 mars 2023.



Au regard du succès du premier AMI ILOT SHOP, la ville de Saint-Denis et Plaine Commune souhaitent le renouveler et l'élargir via un projet d'occupation temporaire des cellules libres au 1er avril 2023. Les deux collectivités recherchent des porteurs de projet pour occuper chacun de ces neuf locaux en coeur de ville. Les caractéristiques et les activités allouées à ces locaux figurent à l'article IV du présent document.

Les principaux objectifs poursuivis visent à :

- Faire redécouvrir le cœur de Saint Denis au tissu économique régional et national ;
- Tirer parti de la période de la coupe du monde de Rugby 2023 et les Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 pour animer ces rez-de-chaussée vitrines, idéalement situés au cœur du centre-ville de Saint-Denis, en y installant des activités de commerces, culturelles ou artisanales dans le cadre de baux dérogatoires ;
- Assurer l'occupation des locaux libérés en évitant la vacance en centre-ville et limiter la rotation.

3

Objectif de la démarche et de la programmation des cellules

Cette démarche s'inscrit dans une logique de développement économique local et d'accompagnement des porteurs de projet, notamment en favorisant le parcours résidentiel.



A l'issue de cette période d'accompagnement et d'hébergement, les locataires pourraient, soit intégrer un local commercial appartenant à la SEML Saint – Denis Commerces, soit un local appartenant aux autres bailleurs privés. En effet, cette SEML, créée en septembre 2019, a pour objet social l'acquisition des murs de rez-de-chaussée commerciaux dans le centre-ville et pour raison d'être l'accueil de commerçants vertueux.

Ainsi, le passage des porteurs de projets en « incubation » constitue une étape essentielle permettant de créer les conditions nécessaires à la pérennité de leur structure.



Les orientations programmatiques commerciales sur le secteur marché-Mairie-Basilique sont :

- L'offre alimentaire et de restauration et de cafétéria
- Bien-être soin beauté
- L'équipement de la personne et de la maison
- L'offre touristique et culturelle

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 :

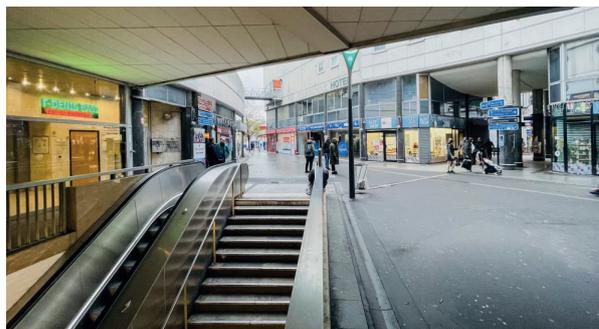
- Petites ou moyennes structures existantes ou en cours de création. Les porteurs de projet dans un processus de création d'entreprise sont éligibles mais la création de la structure devra être effective à la signature du bail dérogatoire ;
- Structures de tailles moyennes à grandes, enseignes ou marques de notoriété régionale ou nationale ;
- Structures relevant de l'Economie Sociale et Solidaire, au sens de l'article 1 de la Loi ESS du 31 juillet 2014 et notamment :
 - Les structures disposant d'un statut juridique relevant de l'économie sociale : associations, coopératives, mutuelles et fondations ;
 - Les sociétés commerciales immatriculées au RCS avec la mention « qualité ESS » et qui peuvent attester d'un agrément ESUS déjà obtenu à la date de dépôt de la candidature.

4

Caractéristiques des locaux

L'îlot 7 est un ensemble immobilier composé de plusieurs entités bâties :

- le bâtiment dit Campanile, en forme de demi-lune,
- le bâtiment dit Cinéma, accueillant les locaux municipaux du cinéma L'Ecran,
- le bâtiment dit Caquet, en forme de goutte.



Ce sont plus de 1600 m² de locaux commerciaux dont environ 1000 m² destinés à la vente.

Le nombre de locaux faisant l'objet du présent appel à manifestation d'intérêt est de neuf (9) Le candidat peut présenter un dossier pour un ou plusieurs locaux. Les superficies des locaux sont les suivantes :

Bâtiment	Local	Vente (m ²)	Réserves (m ²)	État de libération
Campanile	R21	25	22	Libre le 1 ^{er} avril 2023
Campanile	R22	31	27	Libre le 1 ^{er} avril 2023
Campanile	R24	24	35	Libre le 1 ^{er} avril 2023
Campanile	R27	65	65	Libre
Cinéma	R28	110	68	Libre
Cinéma	R29	63	13	Libre
Cinéma	R32	69	15	Libre le 1 ^{er} avril 2023
Cinéma	R33	69	27	Libre
Caquet	R34	87	34	Libre le 1 ^{er} avril 2023

Les plans des cellules sont en pièces annexes.

Les travaux obligatoires seront réalisés par le propriétaire.

Les locaux seront pris ensuite en l'état par les preneurs.

Les locaux objets de l'appel à manifestation d'intérêt sont signalés par une étoile bleue sur le plan ci-après :



5

Modalités d'occupation des locaux

a. Type de contractualisation entre le lauréat et l'EPT Plaine Commune

L'autorisation d'occupation temporaire donnera lieu à la conclusion d'un bail dérogatoire, signé par le candidat et le propriétaire des locaux, aujourd'hui Plaine Commune. Ce contrat est régi par les dispositions L.145-5 et suivants du code de commerce. Le contrat signé entre chaque lauréat et l'EPT Plaine Commune comprendra les modalités d'exécution du bail dérogatoire et notamment les obligations à la charge de chacune des parties et les modalités de résiliation le cas échéant.



b. Durée du bail dérogatoire

Conformément à l'article L145-5 du code de commerce, la durée d'un bail dérogatoire ne peut excéder 36 mois.

Une période ferme de 18 mois sera accordée afin d'inciter les lauréats dans leurs investissements financiers.

La durée d'occupation des cellules est différente selon la cellule occupée notamment dans les cellules R24, 27 et R34 dont la durée du bail ne pourra perdurer au-delà du mois de septembre 2024.

c. Montant de la redevance

Chaque preneur devra s'acquitter d'un loyer différent selon la nature de son activité à savoir :

- Les personnes morales exerçant une activité rentrant dans le champ de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) conformément à l'article 1.II de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire : le montant de la redevance sera de 80€ TTC/m²/an, charges comprises.
- Les personnes morales exerçant une activité hors champ de l'ESS : le montant de la redevance sera de 120€ TTC /m²/an, charges comprises.
- Les surfaces de réserves et bureaux seront pondérées à hauteur de 70%

Cette redevance et les charges comprises n'incluent pas :

- La fourniture d'électricité
- Les accès internet
- Les travaux d'aménagement du local, à charge du preneur.

Une franchise pourra être mise en place en fonction de l'investissement travaux réalisé par le lauréat et sur présentation de factures.

c. Dépôt de garantie

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

d. Modalités de gestion des biens

La gestion locative est assurée par le service de foncier de Plaine Commune. Elle pourra être confiée à un délégataire.

Un appel à redevance pour les mensualités à échoir sera adressé le 1^{er} de chaque mois par ce service, et sera à régler au :

Trésor Public

1 allée des 6 Chapelles - 93200 Saint-Denis



Procédure et calendrier

Cette mise en concurrence ne s'inscrit pas dans une procédure de commande publique mais a vocation à identifier des porteurs de projet pouvant occuper les locaux dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public conformément à l'article L.2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques. À ce titre les candidats ne seront pas rémunérés au terme de la consultation.

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

Date limite de remise des candidatures : mercredi 18 janvier 2023

Sélection des candidats : fin janvier 2023

Signature de la COP : février 2023

Dépôt des autorisations d'urbanisme nécessaires (AT, DP, demande d'enseigne..) : mars 2023

Réalisation des travaux : avril-mai 2023

Entrée prévisionnelle dans les locaux : mars-mai 2023



Rappels : autorisations d'urbanisme et assurances

Conformément à la réglementation applicable en droit de l'urbanisme et en matière d'établissement 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.

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'urbanismes que les candidats pourront pré-remplir et s'engagent à déposer dès réception de la réponse favorable de l'EPT à leur candidature.

Les lauréats pourront se rapprocher de la Direction du Commerce de la Ville de Saint Denis pour les accompagner 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 candidat devra indiquer deux locaux, en indiquant sa préférence, dans lesquels il souhaite implanter son projet. Le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité de désigner, après échange, pour chaque candidat la cellule dans laquelle sera développée son projet suivant la nature et l'ampleur de celle-ci ainsi que la superficie du local.
- Le dossier financier joint au présent cahier des charges, dûment complété.
- Le(s) CV du ou des porteur 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 ESS :
 - Les statuts datés signés de l'association ou statuts de la société ;
 - Le récépissé de déclaration en Préfecture ou le K bis de moins de 3 mois pour les entreprises.
 - L'attestation agrément ESUS (entreprise solidaire d'utilité sociale) si nécessaire.
- Pour les structures en cours de création, la copie de la pièce d'identité du porteur. La signature du bail dérogatoire 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

1. Critères de sélection :

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

- **Critère 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

2. 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 élus 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 et à l'artisanat
- L'adjoint au Maire en charge du tourisme, artisanat et métiers de l'art, économie sociale et solidaire

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

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
- La Direction du développement commercial

Pour Plaine Commune

- Le Service Développement Local
- La Direction de l'aménagement et de la programmation

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



Visites des locaux

La visite des locaux par les candidats n'est pas obligatoire mais fortement recommandée. Les candidats ont la possibilité de visiter les locaux les lundis matin de 9h à 12h30.

Pour cela, les candidats sont invités à prendre contact avec la Direction développement commercial de la ville de Saint Denis :

- par mail : loic.crouillebois@ville-saint-denis.fr
- par téléphone au 01 49 33 66 66



Remise des dossiers de candidature

Les candidats devront remettre leur dossier de candidature avant :

mercredi 18 janvier 2023 à 12h

- par mail :
loic.crouillebois@ville-saint-denis.fr

- par papier :
Ville de Saint-Denis
Direction du développement commercial -
AMI Îlot Shop
Services municipaux Saint-Jean
6, rue de Strasbourg, 93200 Saint-Denis

Seuls les dossiers complets seront acceptés.

Annexes :

- Dossier de candidature
- Plans des locaux

Renseignements complémentaires

En cas de questions ou demande de visite, les candidats sont invités à contacter :

Loic Crouillebois

Manager centre-ville de Saint-Denis
Direction du Développement Commercial
loic.crouillebois@ville-saint-denis.fr

Renseignements :

Loic Crouillebois

Manager centre-ville de Saint-Denis

Direction du Développement commercial

loic.crouillebois@ville-saint-denis.fr