

la foncière
DU LITTORAL DUNKERQUOIS

LA BANQUE
DE FRANCE
SE RÉINVENTE

Ancienne Banque de France
Place Jean Bart & Rue Nationale
DUNKERQUE

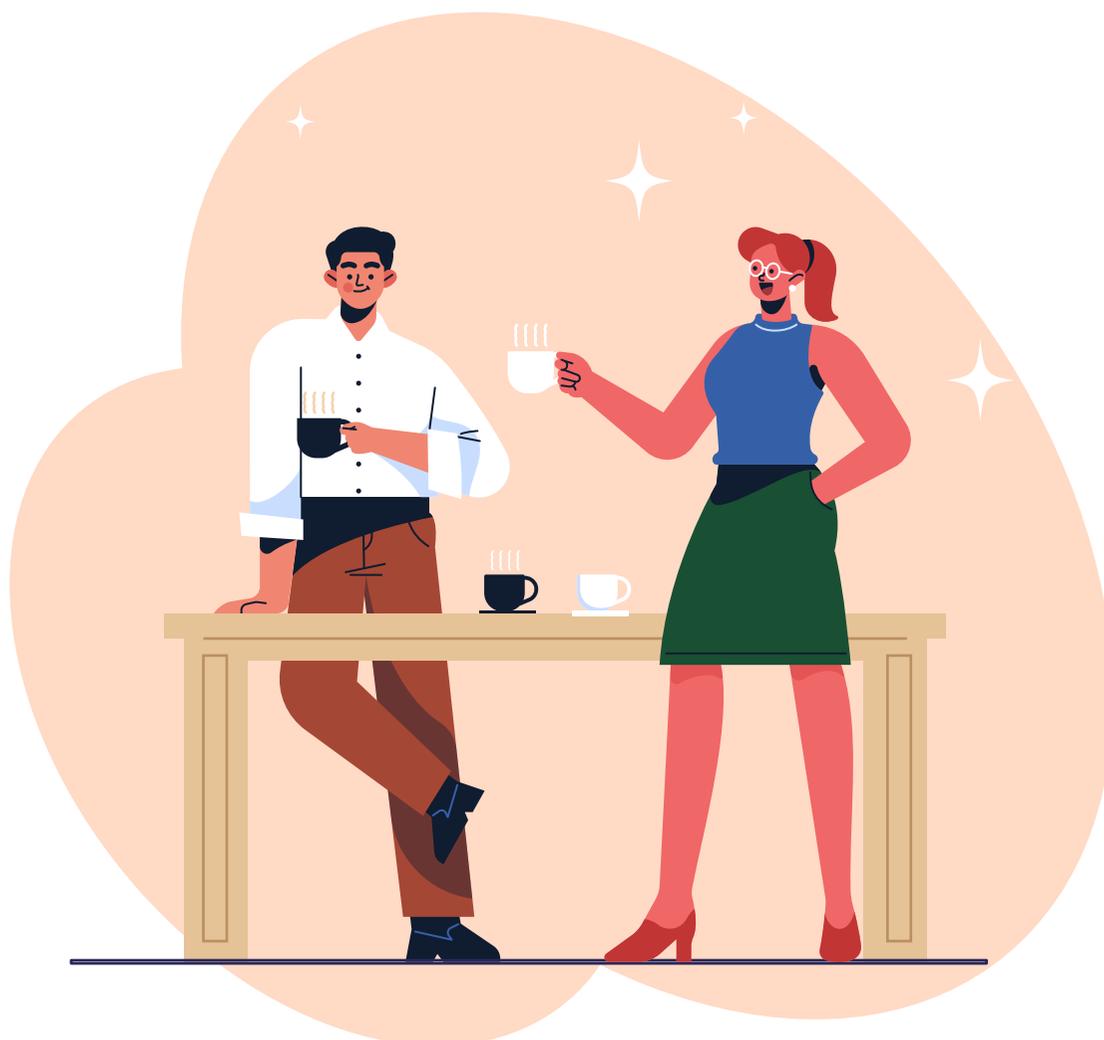


QUI SOMMES-NOUS ?

La Foncière du Littoral Dunkerquois est un outil de **redynamisation économique et commercial, créée en octobre 2022**. Ses actionnaires sont la Communauté Urbaine de Dunkerque, la Caisse des dépôts et Consignations, la CCI Hauts de France et la S3D - Société de Développement du Dunkerquois. En lien avec le programme Action Cœur de Ville, la Foncière intervient dans l'acquisition et la gestion de locaux économiques et commerciaux afin de réguler et renforcer cette offre dans les centres-villes de l'agglomération Dunkerquoise.

LA FONCIÈRE A POUR OBJECTIF :

- **D'agir** pour un développement économique et commercial harmonieux du territoire
- **D'organiser**, en maîtrisant des locaux économiques et commerciaux, la nature des activités stratégiques
- **D'accompagner** la redynamisation des cœurs de villes en renforçant la lutte contre la vacance commerciale, en agissant sur les loyers pratiqués et en adaptant l'offre immobilière aux nouveaux concepts.



SITUATION DU PROJET

L'immeuble proposé à la location est situé au cœur du centre-ville de Dunkerque.

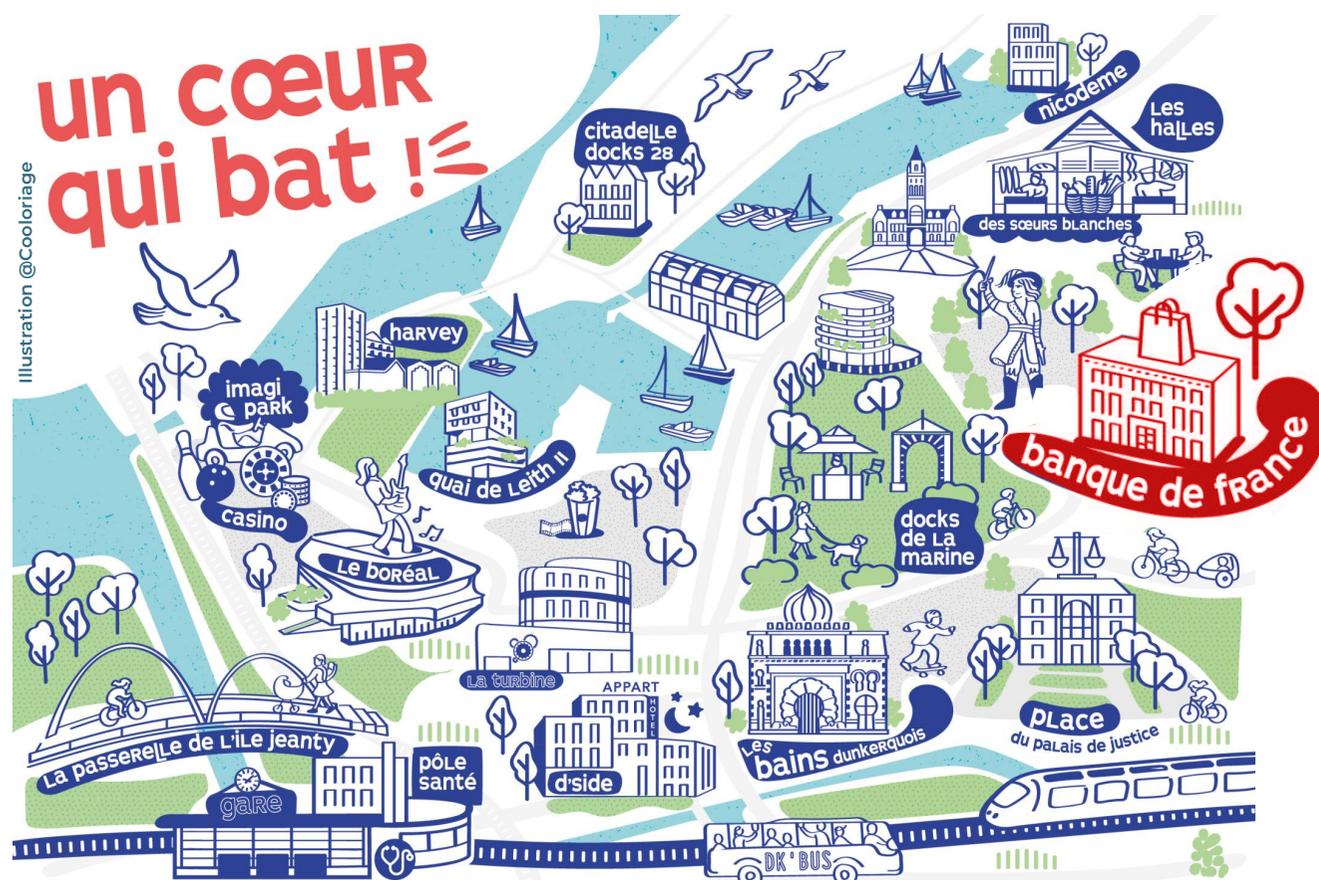
Population :

- Communauté Urbaine de Dunkerque : **200 000 habitants**
- Ville de Dunkerque : **92 500 habitants**

Lieu d'implantation & accès :

- Dans un **centre-ville rénové et embelli** qui compte **plus de 500 commerces**,
- **Place Jean Bart à Dunkerque**, emplacement central, cœur commerçant et historique du centre-ville,
- **Parking couvert Place Jean Bart** (200 places) en face de l'immeuble, **parking Centre marine** (2 heures gratuites) à proximité immédiate,
- **Arrêts de bus desservis** par les lignes Chrono DkBus Jean Bart.

UN EMPLACEMENT AU CŒUR DES GRANDS PROJETS :



OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Le présent projet s'inscrit dans une démarche de **requalification complète de l'ancienne Banque de France**, située Place Jean Bart à Dunkerque.

Le rez-de-chaussée et le sous-sol du bâtiment sont désormais ouvert à manifestation d'intérêt pour y développer des activités commerciales, culturelles ou hybrides. Les étages peuvent être aussi investis si la programmation proposée le nécessite.

La Foncière du Littoral Dunkerquois ouvre ainsi la possibilité de concevoir un lieu de vie global, mêlant selon les projets : bar, restauration, afterwork, petite scène, café-théâtre, loisirs... dans une logique de complémentarité avec le futur pôle de loisirs du secteur gare (salle de spectacle de 7 000 places, casino, bowling, escape game, etc.). Tous les porteurs de projet sont invités à proposer une vision d'ensemble ou partielle de l'occupation du site, **selon leur concept, leur ambition et la surface souhaitée.**



Perspective d'aménagement intérieur - Image d'ambiance prospective



DESCRIPTIF DU LOCAL COMMERCIAL À LOUER

La Foncière du Littoral Dunkerquois offre au futur exploitant plusieurs scénarios de l'espace (cf plans annexés), **le preneur indiquera dans sa proposition la surface souhaitée. La surface du RDC** bénéficie également **d'un extérieur (cour arborée et ensoleillée) et d'un vaste sous-sol avec salles des coffres, anciennes serres à billets et monnaie, et locaux techniques.**

Le local est actuellement chauffé par le réseau de chauffage urbain. Les menuiseries seront remplacées par le bailleur. **La façade avant ne pourra pas être modifiée**, l'architecte des bâtiments de France souhaitant garder intacte les détails de la reconstruction d'après-guerre, y compris les grilles du rez de chaussée sur la place Jean Bart. **Un accès à l'arrière du bâtiment (uniquement pour des petites livraisons) et possible** depuis la rue Dupouy via une servitude de passage dans une cour de copropriété d'immeubles. **La Communauté Urbaine de Dunkerque envisage la création d'une nouvelle aire de livraison/Dépose minute** à l'entrée de la rue Nationale si elle s'avérait indispensable au projet.

Une visite des lieux sur rendez-vous pourra être effectuée par le candidat après demande préalable adressée à lafonciere@s3d-spad.fr



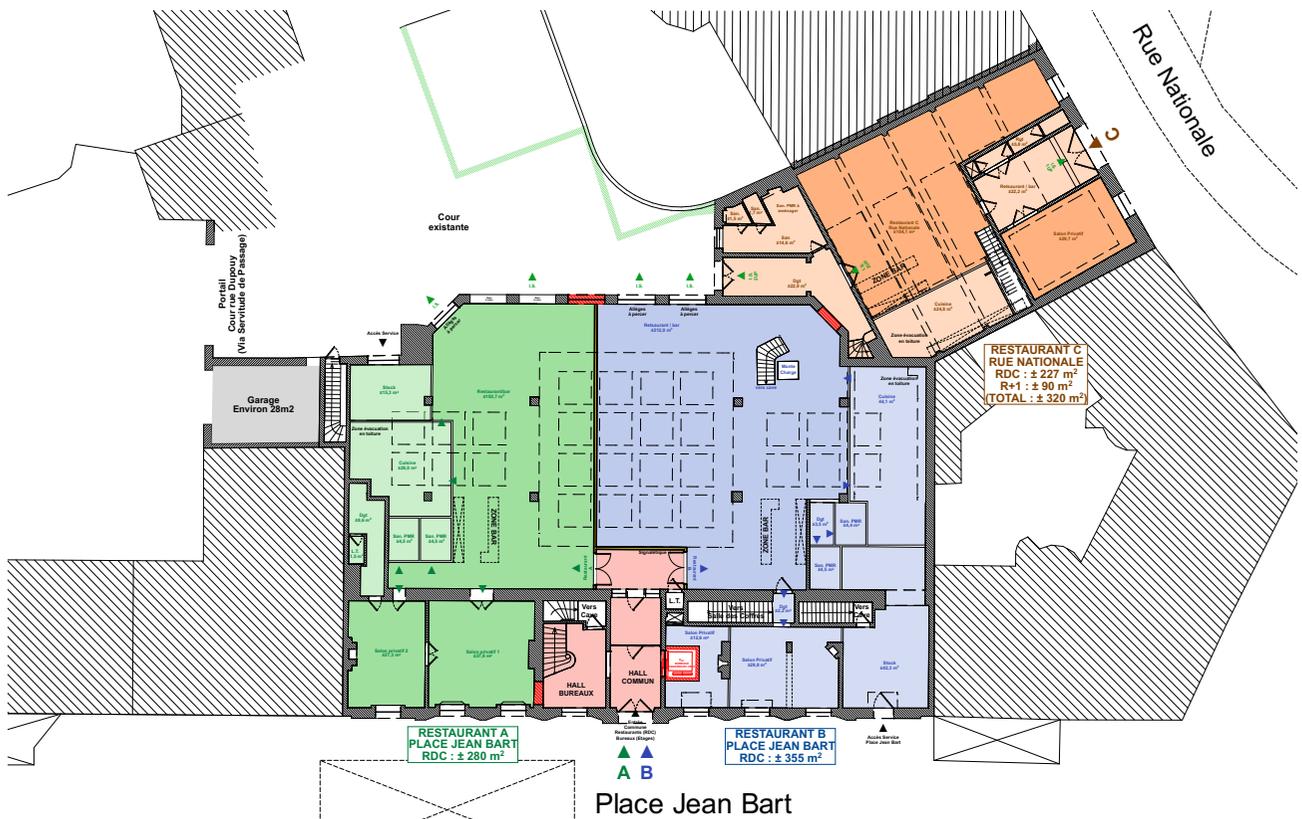
Perspective d'aménagement extérieur - Image d'ambiance prospective

PLUSIEURS SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT POSSIBLES

Votre projet sur-mesure : du simple corner à l'aménagement de l'ensemble de l'ancienne Banque de France. **Vous avez le choix !**

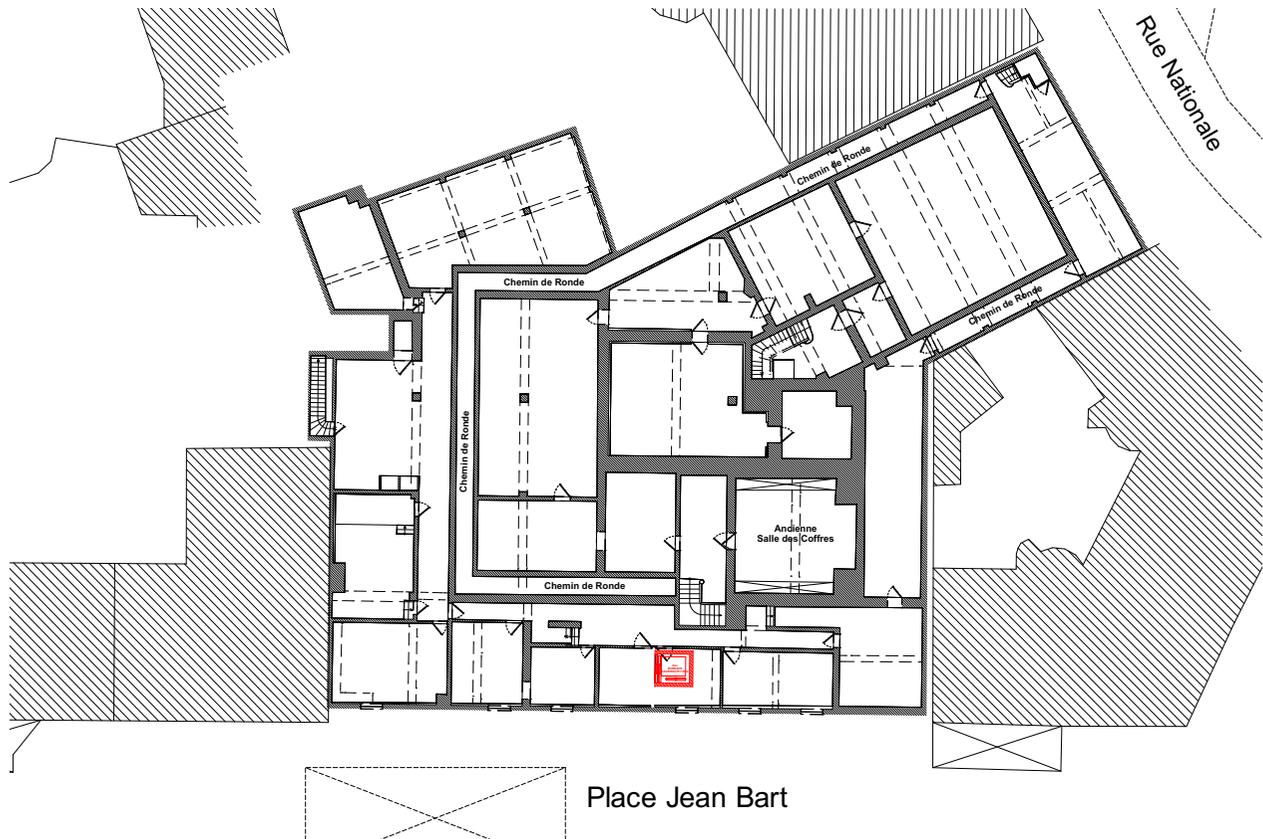
Surfaces disponibles RDC

Scénario de découpage



Plan du sous-sol

Caves et Salles des Coffres



CONDITIONS LOCATIVES

- **Bail commercial 3/6/9** avec une indexation annuelle sur l'indice des loyers commerciaux, (cf cadre de bail joint en annexe). En fonction de la qualité du projet proposé, différents types d'accompagnement, y compris bail dérogatoire, pourront être étudiés,

- **Loyer à proposer par le candidat.**

Suivant la nature et l'intérêt du projet présenté des mesures d'accompagnement pourront être étudiées pour permettre de faire émerger un commerce en création. Le montant du loyer proposé par le candidat fera partie des critères d'analyse et de jugements des propositions

- **Païement du loyer mensuellement ou trimestriellement d'avance,**

- **Versement d'un dépôt de garantie de 2 mois de loyer,**

- **Taxes foncières et taxes d'ordures ménagères à la charge du preneur,**

- **Eau et Electricité : compteurs individuels à la charge exclusive du locataire,**

- **Dispositions de l'article 606 du code civil à la charge du bailleur.**

Les travaux d'aménagement seront à la charge du preneur sous réserve de validation du dossier technique par le bailleur et d'obtention des autorisations réglementaires nécessaires



CONSTITUTION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Compte tenu de la situation stratégique de ces locaux, **la Foncière du Littoral Dunkerquois sera particulièrement attentive au contenu des dossiers présentés** dans le cadre du présent appel à candidature. **Les candidats devront proposer une offre pertinente et qualitative**, s'agissant du concept marchand et/ou de la solidité financière du projet.

Il est à préciser que **la Foncière du Littoral Dunkerquois se réserve le droit d'interrompre l'appel à manifestation d'intérêt à tout moment** ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. Toutes les dépenses engagées par les candidats au titre du présent appel à projet demeureront à leur charge, quelle que soit la suite qui aura été donnée à leur proposition.

Le dossier de candidature sera constitué comme indiqué ci-dessous :

I – Un dossier de présentation du projet :

Une présentation du projet avec motivations du candidat comprenant **le mode de financement, un prévisionnel d'exploitation sur 3 années -business plan, ainsi que la surface envisagée.**

Le dossier de présentation devra comprendre :

Un angle commercial :

- Description de l'activité,
- Périodes et horaires d'ouverture,
- Typologie de la clientèle,
- Gamme de prix,
- Sélection des fournisseurs et des circuits d'approvisionnement,
- Le catalogue des produits envisagés,
- Projet d'aménagement intérieur, aménagement de la terrasse intérieure ou sur domaine public (soumis à autorisation et redevance), visuel des aménagements intérieurs et extérieurs (enseignes, devantures soumises à autorisation);
- Précision si organisation d'événements (nature, périodicité, ...),

Un angle financier et économique (business plan) :

- Définition du montage juridique et financier : présentation de la structure porteuse, des associés, des apports, etc...
- Plan de financement (besoins et ressources), clientèle ciblée et politique des prix, prévisions financières (justificatif de l'apport personnel et des garanties financières),
- Compte de résultat prévisionnel, business plan sur 3 ans en deux versions : une version ambitieuse et réaliste et une version crash test montrant les curseurs sur lesquels jouer en cas de non atteintes des résultats attendus et les conditions de poursuite de l'activité
- Un état d'endettement de la société existante et un accord bancaire en cas d'emprunt
- Création d'emplois

Un angle relation humaine :

- Présentation profil du candidat (parcours et expériences professionnelles)
- Lettre de motivation indiquant notamment la contribution au dynamisme du centre-ville,
- Constitution de l'équipe, optionnellement profil des personnes recherchées

CONSTITUTION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

II - Pièces administratives et financières :

• Pour une société existante

1. Une notice de présentation comprenant obligatoirement, pour chaque structure ou personne associées au projet :

- la dénomination sociale et commerciale de la société
- le siège social et les contacts de la société (téléphone, email, ...)
- nom, adresse, téléphone et adresse mail du gérant ainsi qu'un récapitulatif de son parcours professionnel
- une plaquette commerciale ou un descriptif exact de l'activité exercée

2. Les pièces justificatives suivantes :

- extrait de Kbis datant de moins de 3 mois
- photocopie de la pièce d'identité du gérant
- copie des statuts de la société
- procès-verbal de la dernière Assemblée Générale
- 2 derniers avis d'imposition
- 2 dernières liasses fiscales complètes (bilan et compte de résultats)
- les garanties bancaires le cas échéant

• Pour une société en cours de création :

1. Une notice de présentation comprenant obligatoirement :

- le nom de la future société et son siège social
- nom, adresse, téléphone et adresse mail du gérant et des associés ainsi qu'un récapitulatif de leur parcours professionnel
- un descriptif exact et complet de l'activité créée

2. Les pièces justificatives suivantes :

- photocopie de la pièce d'identité du gérant et des associés
- justificatif de domicile du gérant
- projet de statut
- dernier avis d'imposition
- les garanties bancaires le cas échéant

• Pour une personne physique en exploitation en nom propre :

1. Une notice de présentation comprenant obligatoirement :

- les nom, prénom, adresse, téléphone et adresse mail de la personne physique ainsi qu'un récapitulatif de son parcours professionnel

2. Les pièces justificatives suivantes :

- photocopie de la pièce d'identité de la personne physique
- justificatif de domicile
- curriculum vitae
- dernier avis d'imposition
- les garanties bancaires le cas échéant

Conditions de remise de la candidature

Les dossiers de candidature seront transmis par mail et/ou lien de téléchargement. Pour tous renseignements complémentaires, merci de transmettre vos demandes par email à lafonciere@s3d-spad.fr

CONSTITUTION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

III. Conditions d'attribution

L'adéquation de l'offre à l'appel à manifestation d'intérêt sera appréciée selon critères suivants :

Qualité du projet commercial :

- Respect de l'appel à candidature ;
- Attractivité de l'offre proposée,
- Qualité et originalité du concept proposé et complémentarité de l'offre avec les activités déjà implantées en centre-ville.
- Provenance des produits vendus, circuits courts,

Viabilité économique du projet :

- Solidité financière du locataire (garanties de financement...);
- Caractère réaliste du business plan.
- Niveau d'investissement consacré au projet
- Montant du loyer proposé
- Création d'emplois

Pertinence technique du projet :

- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs.

Les candidats ayant obtenu la meilleure note à l'issue de cette analyse pourront être reçus pour préciser leur projet.

Date de remise des offres :

26 septembre 2025, avant 16h00, par email à lafonciere@s3d-spad.fr

Pièces du dossier de consultation :

- Le présent cahier des charges
- Divers plans de l'existant / plans de géomètre / tableau des surfaces des locaux commerciaux
- Plans de division éventuelle
- Reportage photographique
- Cadre de bail commercial

