

Appel à manifestation d'intérêt

Local commercial

14 rue des Arts à Cappelle la Grande

Qui sommes-nous ?

La Foncière du Littoral Dunkerquois est un nouvel outil de redynamisation économique et commercial, créé 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. 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

Le commerce proposé à la location est situé au cœur du centre-ville de Cappelle la Grande.

Population :

- Communauté Urbaine de Dunkerque : 200 000 habitants
- Ville de Cappelle la Grande : 7 900 habitants

Lieu d'implantation & accès :

- Dans un centre-ville rénové et embelli,
- A l'angle de la rue des Arts et de la rue du 19 Mars 1962 à Cappelle la Grande,
- Sur un linéaire commercial situé entre la mairie et la place Bernard Gouvert (Palais des Arts et des loisirs, Bibliothèque, Palais de l'univers et des sciences),
- A proximité de parkings gratuits,
- A proximité immédiate d'arrêts de bus desservis par les lignes Chrono C6/C6A, et la ligne 15.



Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Le présent projet s'inscrit dans une démarche d'implantation d'un commerce livré en local nu.

Les projets présentés par les candidats contribueront à renforcer l'offre de commerce de proximité avec une ouverture à l'année.

Dans ce cadre seront prioritairement étudiées les candidatures offrant un service de qualité et tendant à diversifier l'offre commerciale et artisanale du centre-ville.

Ne seront pas étudiées les offres portant sur des activités de type service tertiaire (agence, bureau, ...).

Le candidat retenu devra donc proposer une activité :

- Permettant d'apporter une réelle plus-value à l'offre commerciale de qualité déjà présente et au potentiel commercial de ce quartier,
- Attractive permettant d'attirer un large flux de clientèle,
- Privilégiant la vente de produits de qualité,
- Proposant des agencements qui garantiront une insertion harmonieuse dans les aménagements récents et de qualité entrepris dans ce secteur.

Descriptif du local commercial à louer

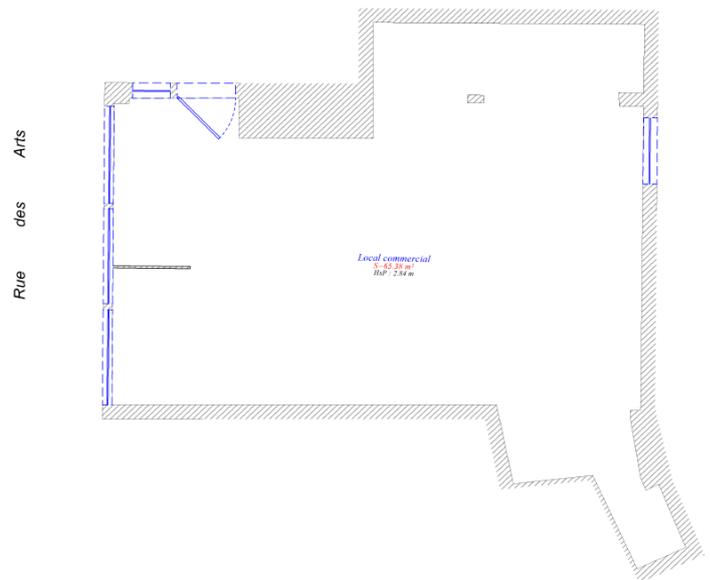
Le commerce est constitué d'une cellule d'environ 65,38 m² en angle des rues des Arts et du 19 mars 1962. Elle bénéficie d'une grande vitrine qui sera entièrement remplacée par La Foncière du Littoral Dunkerquois, dans le même style que la vitrine du local mitoyen (Barber Shop). Une place de stationnement à l'arrière fait partie de la location.

Le local sera équipé d'une évacuation d'eaux usées pour l'installation entre autres, par le preneur, d'un WC.

Le local est actuellement non chauffé, il est équipé d'un compteur d'eau et d'un compteur d'électricité (après travaux, consuel à la charge du preneur)

Le local sera purgé des anciennes installations.

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



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 annuel fixé à 9 600,00 euros hors taxe hors charges (800,00 € HTHC/mois). 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,
- Paiement du loyer mensuellement 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 : décompte pour l'eau, compteur individuel pour l'électricité
- 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 du local professionnel, 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 et un prévisionnel d'exploitation sur 3 années -business plan.

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 sur domaine public (soumis à autorisation et redevance), visuel des aménagements extérieurs (enseignes, devantures soumises à autorisation);
- Précision si organisation d'événements,

Un angle financier et économique (business plan) :

- 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,
- 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

II - Pièces administratives et financières :

- **Pour une société existante**

1. Une notice de présentation comprenant obligatoirement :

- 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 ainsi qu'un récapitulatif de son parcours professionnel
- un descriptif exact et complet de l'activité créée

2. Les pièces justificatives suivantes :

- photocopie de la pièce d'identité du gérant
- 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 .

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
- 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

Le 17 octobre 2025

Pièces du dossier de consultation :

- Le présent cahier des charges
- Plan de la cellule commercial
- Relevé de surface
- Cadre de bail commercial