

la foncière

DU LITTORAL DUNKERQUOIS



Photo non-contractuelle



APPEL
À MANIFESTATION D'INTÉRÊT
Lieu Festif
«Restaurant, bar, bar de nuit»

QUI SOMMES-NOUS ?

La Foncière du Littoral Dunkerquois est un 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 - 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 coeurs 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

Les surfaces qui seront proposées à la location sont situées en entrée de ville de Dunkerque, depuis la chaussée des darses.

Population :

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

Un territoire en évolution :

Dunkerque s'affirme comme un territoire en forte dynamique économique avec entre autres l'arrivée de gigafactories, EPR2 et la création de plus de 20 000 emplois. Cette croissance s'accompagne d'**une redynamisation du centre-ville, avec des espaces repensés pour favoriser la convivialité, le commerce et les usages urbains.**

Pour accompagner cette transition, la ville déploie **un plan de 12 000 logements sur 10 ans**, répondant aux besoins des habitants et des nouveaux actifs.

Le développement du secteur gare s'inscrit dans la continuité de ce développement, avec **pour objectif de proposer un grand pôle mêlant une concentration des activités tertiaires, loisirs, ...**

Nous recherchons donc des exploitants pour le développement d'**un nouveau lieu festif** situé au cœur de cette zone : **restaurants, bars (de nuit, à thème), concepts hybrides, lieux festifs...**



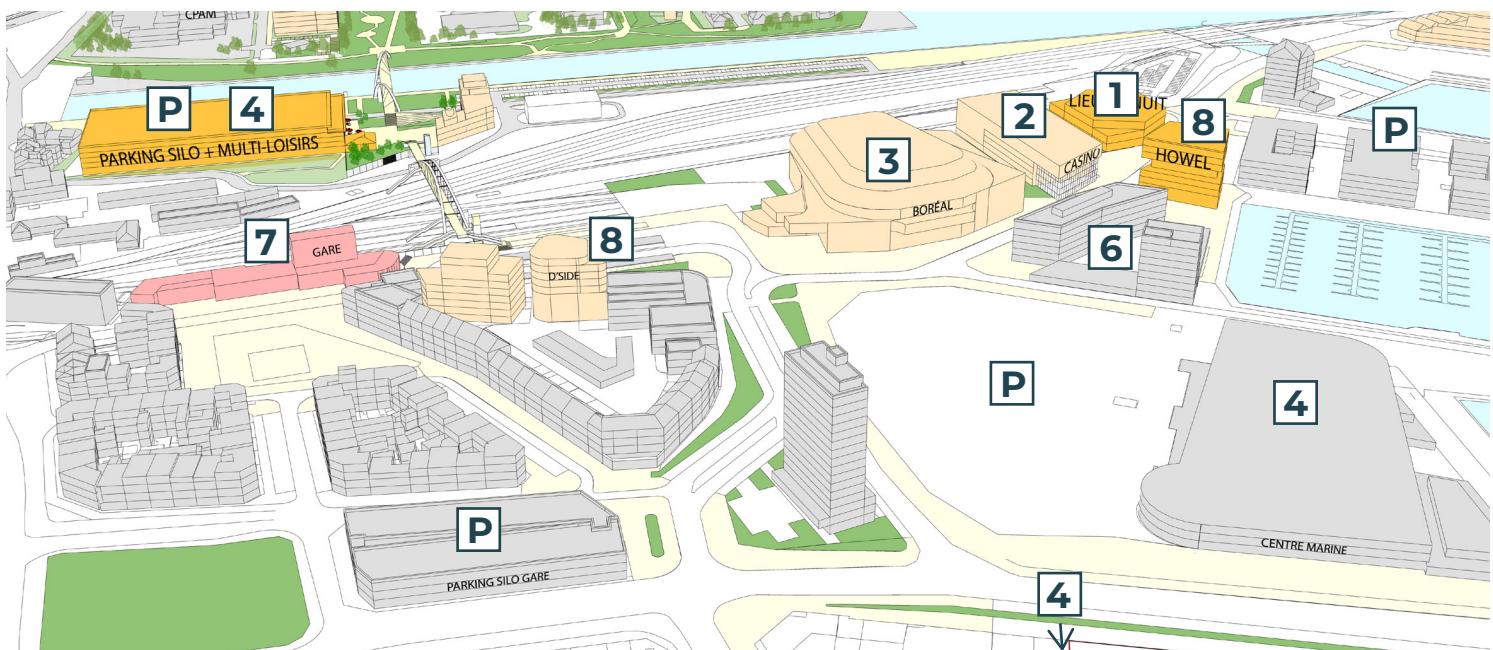
OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Le présent projet s'inscrit dans une démarche de requalification d'une friche SNCF par la réalisation d'un bâtiment neuf pouvant accueillir différentes activités de type : **restaurants, bars** (de nuit, à thème), **concept hybrides, lieux festifs...**

La conception du bâtiment découlera des projets retenus à l'issu du présent AMI. Le bâtiment, d'une surface développée jusqu'à 2 000m² en R+2 maximum, fera alors l'objet d'un concours d'architecte pour répondre au maximum aux différents besoins des candidatures retenues : terrasse, activité avec étage ou non, positionnement, ... Une voirie à l'arrière du bâtiment permettra les livraisons au pied de l'immeuble.

Lieu d'implantation & accès :

- 1** • **Futur lieu festif : restaurants, bars (de nuit, à thème), concepts hybrides, ...**
- 2** • **CASINO Groupe TRANCHANT**
- Fin 2028
- 3** • **Salle BOREAL - Fin 2028**
(Sports et spectacles de 7000 places)
- 4** • **Pôle Multi-loisirs - Fin 2028**
- 5** • **À proximité immédiate du centre-ville et du Pôle Marine** qui compte plus de 500 commerces (Cinéma de 15 salles, culture et restaurations)
- 6** • **À proximité du Centre Quai de Leith**
(Hôtel Mercure, restauration, 6 000m² de bureaux),
- 7** • **Pôle d'échange multimodal Dunkerque-Gare**
- 8** • **À proximité immédiate de D'SIDE**
(3 800m² de bureaux et un hôtel ADAGIO de 104 chambres) - fin 2027, **HOWEL** (bureaux et résidence services) - fin 2028.
- P** • **De nombreux parkings existants**
(Mole 1, Quai de Schuman, Pôle Marine...) et de nouveaux projets (celui du casino et un parking silo de plus de 1000 places à l'arrière de la gare en liaison directe via la nouvelle passerelle),



Vue de la future situation des différents pôles

LE LIEU FESTIF EN QUELQUES MOTS :

Le bâtiment est pensé comme un **projet sur mesure**, capable de s'adapter aux besoins et aux usages des différents exploitants. Son architecture s'articule autour d'**une façade largement vitrée**, favorisant la transparence, la luminosité et l'attractivité, associée à des volumes plus sombres et maîtrisés, spécifiquement conçus pour les activités nocturnes.

Le projet prévoit également la possibilité d'**aménager des terrasses au RDC ou dans les étages**, afin d'offrir des espaces complémentaires et qualitatifs, contribuant au **confort et à la valorisation des lieux**.



Photo non-contractuelle, illustration indicative / projet architectural non défini à ce stade

VOUS AVEZ UN PROJET ?, POSTULEZ !

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. *Les offres portant sur d'autres activités que celles énoncées préalablement ne seront pas étudiées,*
- **Attractive permettant d'attirer un large flux de clientèle,**
- **Proposant des agencements qui garantiront une insertion harmonieuse** dans les aménagements récents et de qualité entrepris dans ce secteur



• Future salle BOREAL (Sports et spectacles)



• Futur CASINO Groupe TRANCHANT



CONDITIONS LOCATIVES

- Bail commercial 3/6/9 avec un engagement de 6 ans minimum. Indexation annuelle sur l'indice des loyers commerciaux,
- Loyer à proposer par le candidat suivant la nature et l'intérêt du projet présenté des mesures d'accompagnement pourront être étudiées. Le montant du loyer proposé par le candidat fera partie des critères d'analyse et de jugements des propositions,
- Cellule commerciale livrée en clos couvert, fluides en attente,
- 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 : 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 et la configuration souhaitée.

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 la **fonciere@s3d-spad.fr**

CONSTITUTION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

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.
- 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 :

Le lundi 3 avril 2026, avant 12h00, par email à lafonciere@s3d-spad.fr