-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

Appel à Manifestation d'Intérêt pour un nouveau commerce en centre-ville

17 rue Louis Braille, Saint-Etienne – Jardin EDEN

ÉTABLISSEMENT PUBLIC
D'AMÉNAGEMENT
DE SAINT-ÉTIENNE

49, rue de la Montat
42 100 Saint-Étienne

T : 04 77 34 43 60
F : 04 77 34 43 78

SIRET : 49771407100030
www.epase.fr

L'EPA de Saint-Étienne est partenariat entre :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Saint-Étienne Ville créative design

SÉM SAINT-ÉTIENNE la métropole

Loire LE DÉPARTEMENT

La Région Auvergne-Rhône-Alpes

Sommaire

- ✓ Contexte et enjeux
- ✓ Objet de l’Appel à Manifestation d’Intérêt
- ✓ Description des cellules commerciales
- ✓ Description des conditions locatives
- ✓ Commerces recherchés et engagements du preneur
- ✓ Processus de sélection
- ✓ Calendrier et modalités de candidature
- ✓ Confidentialité / Traitement des données
- ✓ Contact et renseignements

Contexte et enjeux

Créé en 2007 par décret, l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne est un acteur incontournable dans la programmation et la concrétisation du projet urbain du centre-ville. Menant diverses opérations de réhabilitions et d'aménagements au profit des habitants, l'EPA Saint-Etienne est aujourd'hui en charge de l'aménagement du Jardin Eden (cf ci-dessous), véritable poumon vert de 2.000 m² en hypercentre, dont l'ouverture est prévue pour le printemps 2024.

Dans la continuité de cette opération d'envergure, l'EPA Saint-Etienne mène une campagne intensive de réactivation de cellules commerciales vacantes sur ce même périmètre. Aussi, plusieurs locaux commerciaux réhabilités renforceront l'attractivité du Jardin Eden et ses abords, en proposant notamment des commerces de restauration bénéficiant tous d'une terrasse extérieure et d'une gaine d'extraction.

Pour répondre aux enjeux de redynamisation de ce quartier historique et central du centre-ville, l'EPA Saint-Etienne propose un accompagnement unique et inédit au service de la commercialité. En plus de bénéficier en interne de toute l'ingénierie technique, nous sommes en mesure de pouvoir proposer des conditions locatives optimisant ainsi la réussite du projet et son implantation.

Objet de l’Appel à Manifestation d’Intérêt

Local commercial 17 rue Louis Braille / Entrée Nord / rue Blanqui

Cet Appel à Manifestation d’Intérêt (AMI) a pour objectif d’identifier un ou plusieurs porteurs de projet souhaitant prendre en location une surface commerciale dans un contexte précis, celui de l’aménagement urbain mené par l’EPA Saint-Etienne. La commercialisation de cet emplacement doit coïncider avec la stratégie globale de valorisation de l’espace public et répondre aux attentes de commercialité attendues dans ce secteur du centre-ville, devenu au gré des années, un axe secondaire de consommation.

Une des priorités de l’EPA Saint-Etienne est d’accueillir un commerce qualitatif s’inscrivant dans le cadre et l’aménagement du Jardin Eden. Cette nouvelle offre commerciale devra également venir compléter l’ouverture d’une librairie ainsi que celle d’un restaurant situés respectivement au 21 et 22 rue Louis Braille.

Afin de maîtriser le devenir commercial de ce quartier de part son rôle de Bailleur et dans le cadre de sa politique de redynamisation des quartiers anciens et de leur commercialité, l’EPA Saint-Etienne a fait le choix de recourir à un AMI pour donner le maximum de visibilité à la disponibilité du 17 rue Louis Braille. En conséquence, il s’agit pour l’établissement de se donner les moyens de sélectionner avec précision le ou les porteurs de projet capable de s’inscrire dans la même dynamique déjà amorcée.

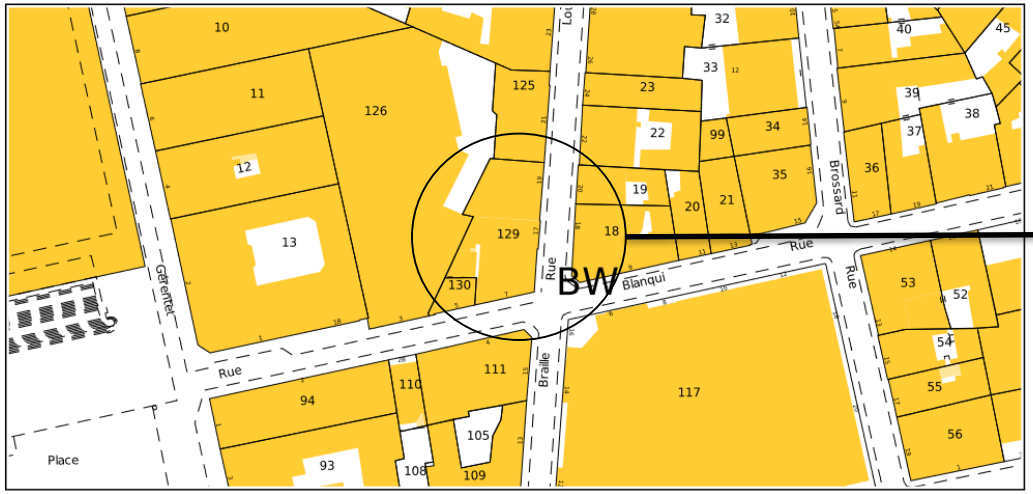
Description des cellules commerciales

L'EPA Saint-Etienne est le propriétaire des locaux commerciaux situés au **17 rue Louis Braille** depuis le 11 mai 2023. Ces derniers se composent d'anciens commerces à l'angle de la rue Blanqui et de la rue Louis Braille, désormais situés en face du centre médical COSEM inauguré depuis 1 an.

L'ensemble de ces rez-de-chaussée forment un linéaire commercial de plusieurs mètres, en partance de l'entrée sud du jardin, rue Blanqui, jusqu'à l'ancien commerce ELEGANCE, rue Louis Braille. Situés dans un immeuble du XXème siècle bien entretenu, le syndic professionnel en place est le Cabinet Marcel HUMBERT – 3 rue Général Foy à Saint-Etienne. Un ravalement de façade a été voté lors de la dernière Assemblée Générale annuelle en début d'année 2023.

L'ensemble comptabilise une surface cumulée estimative de l'ordre de **<u>250m²</u>** (Hors Loi Carrez).

Référence Cadastrale : Parcelle BW 129.



Local commercial 17 rue Louis Braille

Description des cellules commerciales

Espace n°1	Espace n°2
Rez-de-chaussée Un espace d'environ **90m²** (ex-Boulangerie/Snacking) complété par une cave d'environ 33m². Cet ensemble propose une surface d'environ 122m², livré sous un format plateau brut, réseaux et fluides en attente. **1er Etage** Un appartement côté jardin d'environ **55m²** configuré de la façon suivante : Séjour (18.29m²) – Cuisine (6.53m²) – Chambre (11.68m²) – Bureau (4.73m²) – SdB (3.74m²) – Circu (8.99m²) – PL (1.82m²). Livré en état ou sous un format brut, réseaux et fluides en attente selon les besoins du porteur de projet. Le rez-de-chaussée et l'appartement sont indissociables pour la prise en location. L'espace n°1 peut être loué indépendamment de l'espace n°2.	**Rez-de-chaussée** Un espace d'environ **75m²** (ex-Elégance) livré sous un format plateau brut, réseaux et fluides en attente. L'espace n°2 peut être loué indépendamment de l'espace n°1.

Les espaces n°1 et n°2 peuvent être loués ensemble.

Description des cellules commerciales

Les travaux de réhabilitation sont menés par l'EPA Saint-Etienne en tant que Maître d'Ouvrage et reste Bailleur dans le cadre de la signature du Bail commercial. Le programme travaux se distingue entre l'intérieur et l'extérieur de la cellule commerciale.

- **L'intérieur** du local est proposé lors de la remise des clés, sous un format brut, réseaux et fluides en attente. L'EPA Saint-Etienne assure ici une dépose totale de l'existant, les reprises structurelles afférentes aux gros œuvres si nécessaires, ainsi que le désamiantage et l'absence de plomb dans la surface louée. Le second œuvre d'aménagement et décoratif reste à la charge pleine et entière du preneur (Electricité, plomberie, revêtement sols et murs, isolation (liste non exhaustive…). La portance de plancher sera de 1 tonne/m².

- **L'extérieur** du local (RDC et/ou R+1) est livré au locataire sous un format neuf. La devanture répond aux attentes ABF (centre-ville classé SRP) et celles du plans façade de la ville. La mise en valeur des pierres d'origine est l'option la plus souvent sélectionnée. Nous assurons également le changement de toutes les menuiseries (porte avec accessibilité PMR, fenêtres et baies-vitrées). Aménagement d'une terrasse d'une trentaine de mètre carrés dont l'exploitation **reste conditionnée à une demande d'autorisation à la Direction de commerce de la ville de Saint-Etienne.**

Dans le cadre de ses travaux d'aménagement, le locataire devra notamment déposer les dossiers suivants :

- **Une déclaration préalable de travaux** (DP / Construction, travaux, installations et aménagements non soumis à un permis de construire) avec le formulaire 13404*11. Cette déclaration sera instruite par le service urbanisme de la ville. Un délai de 4 mois est à anticiper.

- **Une demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (ERP)** avec le formulaire 13824*04. Cette demande est examinée par les commissions de sécurité et d'accessibilité. Ces deux commissions rendent un avis au Maire.

- **Une demande d'autorisation préalable pour l'installation d'un dispositif supportant de la publicité, une enseigne ou une pré-enseigne** avec le formulaire 14798 (Centre-ville classé Site Patrimoniale Remarquable (SPR)).

Description des conditions locatives

La prise en location des surfaces préalablement décrites s'opère par la signature d'un bail commercial dont le statut est régi aux articles L145-1 et suivants du Code de commerce. Le bail commercial sera rédigé par le service juridique de l'EPA Saint-Etienne et soumis à validation et relecture au preneur.

Le preneur s'acquittera du loyer ainsi que des charges afférentes aux surfaces louées notamment la taxe foncière, la taxe d'ordure ménagère ainsi que les charges de copropriété au prorata des tantièmes utilisés en considération de la part récupérable au profit du bailleur. Conformément à la règlementation en vigueur, les montants de ces taxes et charges seront préalablement communiqués au preneur lors des échanges et négociations, et figureront par écrit dans le bail commercial.

Les conditions tarifaires pour la prise en location des espaces présentés sont les suivantes :

Espace n°1 et n°2
Loyer Annuel HT/HC et hors indexation : 22.000 euros. **Progressivité (accompagnement bailleur) :** -30% Année 1 (15.400 euros HT/HC/HI) / -20% Année 2 (17.600 euros HT/HC/HI) / -10% Année 3 (19.800 euros HT/HC/HI). **Franchise de loyer :** 3 mois. **Participation travaux Bailleur :** 15.000 euros HT sur présentation de facture. **Bail commercial :** 3/6/9 ans sans frais de rédaction.

Description des conditions locatives

Espace n°1	Espace n°2
Loyer Annuel HT/HC et hors indexation : 17.000 euros. **Progressivité (accompagnement bailleur) :** -30% Année 1 (11.900 euros HT/HC/HI) / -20% Année 2 (13.600 euros HT/HC/HI) / -10% Année 3 (15.300 euros HT/HC/HI). **Franchise de loyer :** 3 mois. **Participation travaux Bailleur :** 10.000 euros HT sur présentation de facture. **Bail commercial :** 3/6/9 ans sans frais de rédaction.	**Loyer Annuel HT/HC et hors indexation :** 8.900 euros. **Progressivité (accompagnement bailleur) :** -30% Année 1 (6.230 euros HT/HC/HI) / -20% Année 2 (7.120 euros HT/HC/HI) / -10% Année 3 (8.010 euros HT/HC/HI). **Franchise de loyer :** 3 mois. **Participation travaux Bailleur :** 7.000 euros HT sur présentation de facture. **Bail commercial :** 3/6/9 ans sans frais de rédaction.

L'EPA Saint-Etienne proposera à ses locataires un loyer à taux plein à compter de la 4ème année, précédé d'une progressivité répartie sur trois années consécutives, elle-même précédée d'une période de franchise de 3 mois de loyer. Le paiement du loyer peut se faire soit mensuellement ou trimestriellement auprès du service administratif et comptabilité du bailleur.

A cela s'ajoute une part travaux bailleur pour accompagner le preneur dans ses travaux de second œuvre sur présentation de factures. L'ensemble de ses conditions tarifaires seront mentionnées dans le bail commercial.

Commerces recherchés et engagements du preneur

Le ou les porteurs de projet recherchés devront être en mesure de proposer une offre marchande s'inscrivant dans le cadre du Jardin Eden, et par conséquent faire vivre (par l'activité) cet aménagement. L'intention du Bailleur sera portée sur l'installation d'un commerce capable de générer un flux marchand conséquent et d'utiliser promptement la terrasse mise à disposition du local commercial située à l'entrée SUD (entrée principale) du Jardin.

Pour ne pas générer un flux de prospects en surnombres et non adaptés, **les offres suivantes ne seront pas étudiées** :

-Activités de restauration de type snacking, fastfood ou assimilées ;

-Discounters de type achat/revente ;

-Activités de production de type artisanale incompatible avec la destination des lieux ;

-Commerces de services et de prestations tertiaires.

Compte tenu de la situation stratégique des emplacements décrits, l'EPA Saint-Etienne sera particulièrement attentif à la qualité des dossiers présentés, réunissant les caractéristiques suivantes : **offre pertinente et qualitative répondant aux besoins ainsi qu'aux attentes des usagers du centre-ville et des utilisateurs du Jardin Eden, participant activement au renforcement de l'attractivité de cet axe marchand, fidélisant une clientèle variée avec une gamme de prix adaptée au panier moyen en vigueur.**

Une enseigne nationale (Franchise ou Affiliation) ou un projet porté par un indépendant est attendu utilisant de manière raisonnée et efficiente les différents espaces. Ce locataire devra faire preuve d'une surface d'investissement suffisante et nous transmettre les garanties financières adéquates.

- Espace n°1 (ou n°1+n°2) : **un commerce de restauration traditionnel, brasserie, coffee shop, bar & restauration.**
- Espace n°2 : **commerce dédié à l'équipement de la personne, art de vivre, retail, équipement de la maison.**

Processus de sélection

Les pièces et documents à fournir sont les suivants (liste non exhaustive) :

- **Dossier complet de présentation :** Porteur(s) de projet (identification, expérience et parcours professionnel); argumentaire de l'offre proposée (concept, marque, enseigne, produits, services, moyens et matériels, horaires d'ouverture, réseaux, contacts, partenaires, fournisseurs, clientèles cibles, etc…) et coordonnées complètes.

- **Dossier complet sur la stratégie commerciale, juridique et financière :** Business plan (simulation des bilans et comptes de résultat, prévisionnels, sur plusieurs exercices consécutifs), k-bis de moins de 3 mois, extrait du répertoire des Métiers, ou les projets de statuts de la société en cours de création, plan de communication, visuels et univers du commerce, budgétisation des travaux, désignation des entreprises et/ou artisans intervenants pour le second œuvre.

Les candidatures seront analysées selon les critères objectifs suivants (liste non exhaustive) :

- La **crédibilité, la qualité et la solidité économique** du projet.

- **L'attractivité de l'offre proposée**.

- **L'adéquation** avec les autres commerces en cours de livraison/ouverture ainsi qu'avec le Jardin Eden.

- La **date d'ouverture** du commerce une fois la remise des clés effectuée, au plus tard au printemps 2025.

La sélection finale du ou des porteurs de projet est réalisée par la Direction Générale de l'EPA Saint-Etienne sur la base de ces critères.

Calendrier et modalités de candidature

- Première étape du **10/11/2023 au 15/01/2024** : Retrait dossiers et **dépôt des candidatures**

Les porteurs de projet peuvent déposer leur dossier de candidature au format électronique (.pdf) à l'adresse mail suivante : contact@epase.fr. L'objet du mail devra mentionner l'intitulé suivant : **« Appel à Manifestation d'Intérêt pour un nouveau commerce en centre ville + Dénomination du projet ».**

La date limite du dépôt des candidature est fixée le 15/01/2024 à midi (12h).

Pour assurer aux candidats une pleine connaissance des lieux, les visites des locaux commerciaux se réaliseront les Mardis et Jeudis sur rendez-vous au 04.77.34.43.60 du 06/11/2023 au 12/01/2024 aux heures d'ouverture de l'EPA Saint-Etienne.

- Deuxième étape du 16/01/2024 au 04/03/2024 : **Analyse des dossiers de candidature**

La Direction Générale de l'EPA Saint-Etienne examinera l'ensemble des dossiers de candidature réceptionnés. A ce titre, l'EPA Saint Etienne se réserve le droit de contacter directement les candidats afin de réunir des informations jugées manquantes ou nécessaires à la compréhension précise du projet proposé. Également, la possibilité de réaliser des rencontres et entretiens dans la cadre de la bonne tenue de la sélection du ou des meilleurs candidats.

- Troisième étape à compter du 05/04/2024 : **Annonce des résultats**

Le ou les candidats retenus à l'issue de la présente procédure en seront informés par mail.

- Quatrième étape courant avril 2024 : **Signature d'une promesse du bail.**

La Direction Générale de l'EPA Saint-Etienne se réserve le droit de relancer ou non le présent Appel à Manifestation d'Intérêt si aucun des projets réceptionnés ne correspondraient au critères de sélection.

Confidentialité / Traitement des données

L’EPASE s’engage à ne pas diffuser les informations propres à chaque candidature, notamment les concepts et projets des candidats.

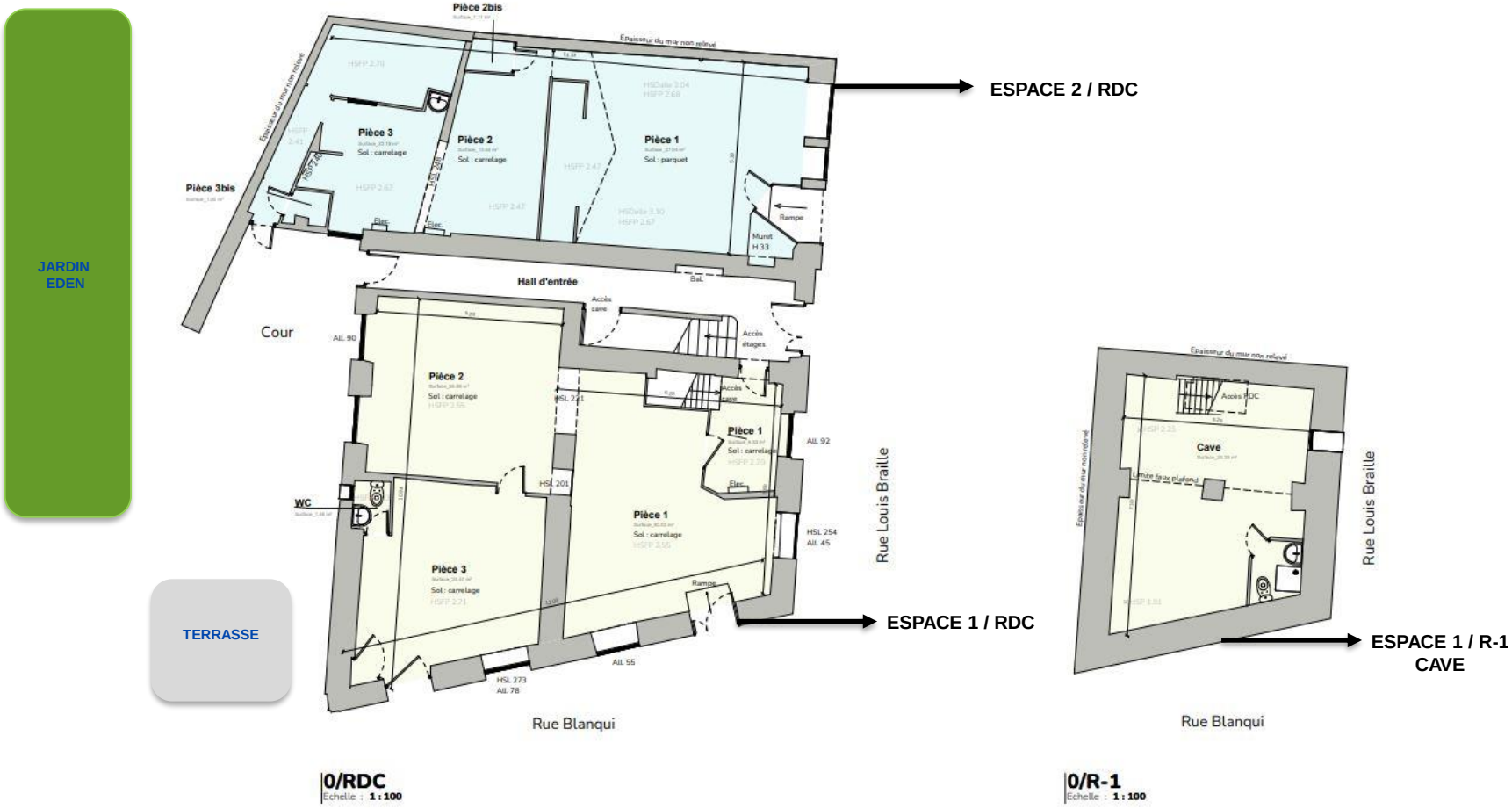
Conformément à la directive européenne du 27 avril 2016 « Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) » et à la loi Informatiques et Libertés du 6 janvier 1978, vous disposez d’un droit d’accès, d’opposition, de rectification, de portabilité, à l’oubli, de limitation des données vous concernant.
Les données personnelles collectées par l’établissement sont constituées de votre nom, prénom, adresse, adresse mail, numéro de téléphone. Ces données sont uniquement destinées à la réalisation de sa mission de service public et notamment de suivi des candidatures. Ces données ne font l’objet d’aucune cession à titre onéreux ou gratuit à des entités non liées à l’établissement.

Vous pouvez exercer vos droits en adressant un mail à l’adresse suivante : mesdonneespersonnellesrgpd@epase.fr

Contact et Renseignements

- Accueil EPASE (9h/12h – 14h/18h) - **04.77.34.43.60**
- Email : **contact@epase.fr**

Annexe : Plans locaux commerciaux (avant curage)



Légende des couleurs

- ☐ 17 rue Louis Braille (boulangerie)
- ☐ 17bis rue Louis Braille (Elégence)

eutopia architecture

Réhabilitation façade et commerce

01 / Plans EDL - RDC + cave

Maître d'ouvrage **EPASE**

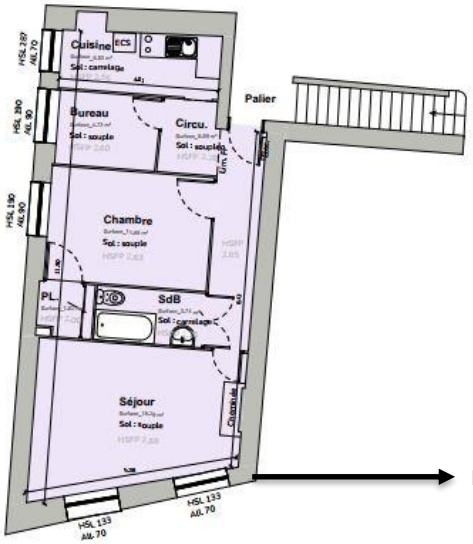
Adresse opération **17 et 17b rue Louis Braille, 42000 Saint-Etienne**

Dossier **1488i** Phase **EDL** Indice **A** Date **13.01.2023** Echelle **1 : 100**

Eutopia architecture 10 rue Patinaud 42000 St Etienne 04.77.46.15.22 www.eutopia.fr

Annexe : Plans locaux commerciaux (avant curage)

Nomenclature des...	
Nom	Surface
0/R-1	
17 rue Louis Braille (boulangerie)	
Cave	33.28 m²
	33.28 m²
0/R-1	33.28 m²
0/RDC	
17 rue Louis Braille (boulangerie)	
Pièce 1	36.55 m²
Pièce 2	26.88 m²
Pièce 3	24.47 m²
WC	1.46 m²
	89.36 m²
17bis rue Louis Braille (Elégence)	
Pièce 1	37.04 m²
Pièce 2	13.44 m²
Pièce 2bis	1.11 m²
Pièce 3	22.18 m²
Pièce 3bis	1.00 m²
	74.76 m²
0/RDC	164.13 m²
0/R+1	
17 rue Louis Braille (logement)	
Bureau	4.73 m²
Chambre	11.68 m²
Circu.	8.99 m²
Cuisine	6.53 m²
PL.	1.82 m²
SdB	3.74 m²
Séjour	18.29 m²
	55.77 m²
0/R+1	55.77 m²
TOTAL :	253.18 m²



ESPACE 1 / APPARTEMENT

0/R+1
Echelle : **1 : 100**

Légende des couleurs

☐ 17 rue Louis Braille (logement)

N 0 1 1/100 5 m.

eutopia architecture

Réhabilitation façade et commerce
02 / Plan EDL - Etage

Maître d'ouvrage **EPASE**
Adresse opération **17 et 17b rue Louis Braille, 42000 Saint-Etienne**
Dossier **14881** Phase **EDL** Indice **A** Date **13.01.2023** Echelle **1 : 100**
Eutopia architecture 10 rue Patinaud 42000 St Etienne 04.77.46.15.22 www.eutopia.fr