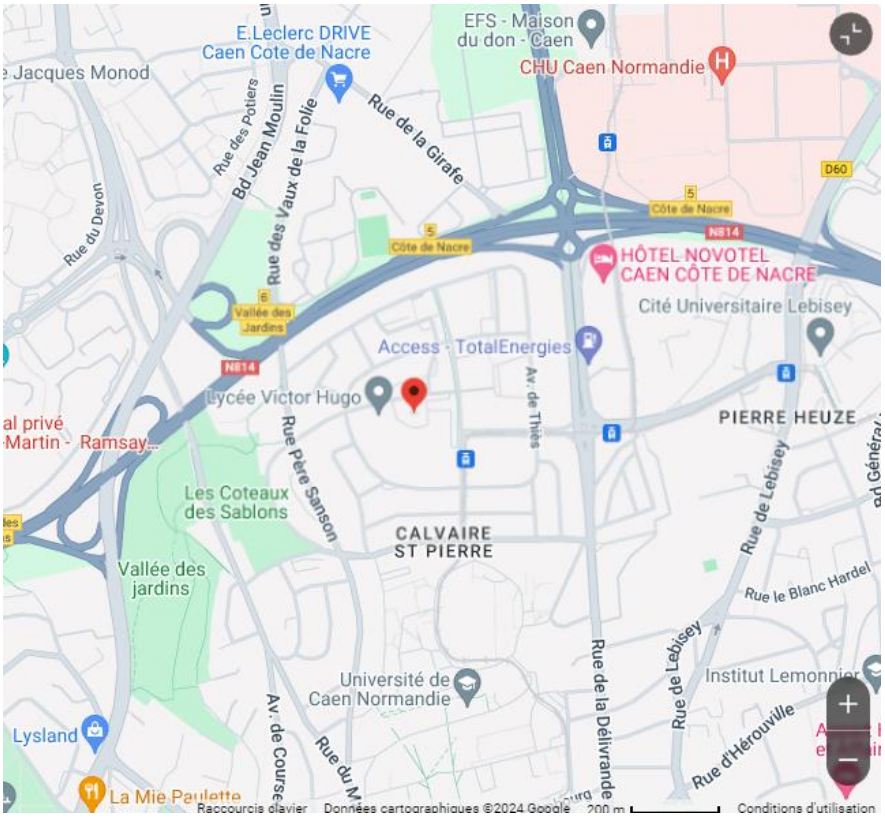
Appel à Projet
Occupation d'un local commercial au sein du Calvaire St Pierre

Préambule

Le local commercial, objet de l'appel à candidatures, est situé 22 rue de la Défense Passive à Caen, à proximité de la voie de tram, au sein du quartier du Calvaire Saint Pierre et à proximité de l'Université et de nombreuses écoles.



Contexte :
La Ville de Caen met à disposition un local commercial situé au sein du patio du Calvaire Saint Pierre, 22 rue de la Défense Passive, ce local est un ancien bureau d'architecte. Dans le cadre de sa politique en faveur des commerces de quartier, la municipalité souhaite accueillir un porteur de projet, qui saura dynamiser le commerce local et répondre aux attentes des habitants du quartier.

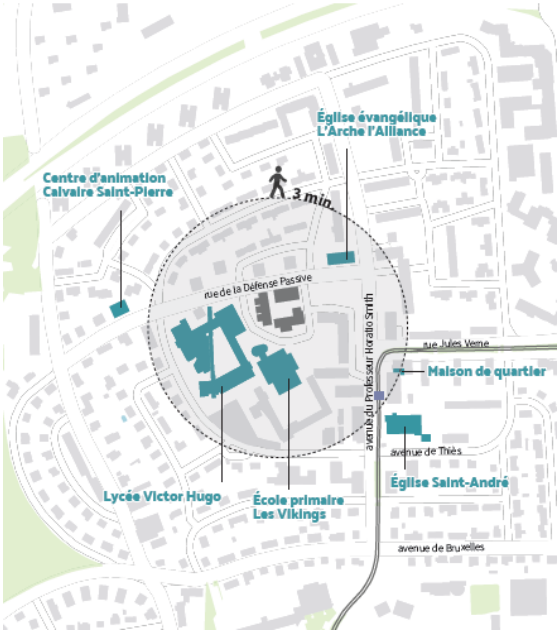
Le quartier est mixte et dynamique, il est composé de 3 000 habitants (46% de moins de 25 ans) représentant une diversité d'usagers : habitants, étudiants et actifs du péricentre et de l'avenue Thiès. Un marché hebdomadaire se tient le mercredi matin et rassemble une quinzaine de commerçants. De nombreuses places de stationnement sont présentes autour du centre commercial.

Le centre commercial est composé des commerces suivants :
- Une offre alimentaire de proximité,
- Une boucherie,
- Un local pour les jeunes,
- Un coiffeur,
- Une auto-école,
- Un restaurant rapide,
- Un artisan spécialisé dans les systèmes de chauffage et de climatisation
- Une offre médicale (échographie gynécologique et obstétricale),
- Une boutique de vente de jeux de société recyclés,

- Une association contre le diabète,
- Un distributeur de billets (La Poste).

Les commerces sur l'avenue Horatio Smith sont les suivants :
- Deux boulangeries,
- Une brasserie,
- Une offre alimentaire proximité,
- Un fleuriste,
- Une pharmacie,
- Un restaurant rapide.

Le centre commercial Calvaire Saint Pierre est entouré de plusieurs équipements générateurs de flux qui apportent visibilité et passage dans le pôle commercial. Parmi les équipements présents autour, le lycée Victor Hugo de 1000 élèves est celui qui génère le plus de flux vers le pôle selon les commerçants. Ainsi le centre connaît une forte saisonnalité avec une animation importante pendant les périodes scolaires et une baisse de l'activité pendant les vacances notamment l'été.

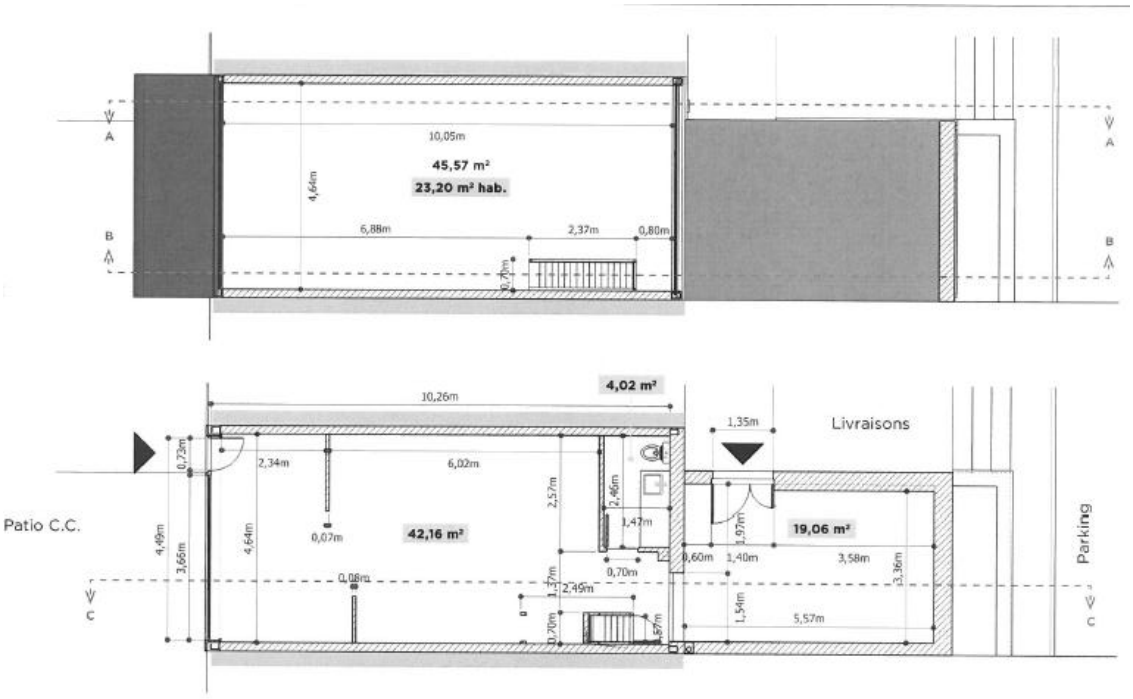


Un projet de démolition du centre commercial et de déplacement/reconstruction le long de la voie de tram a été évoqué par les élus auprès des commerçants et des propriétaires du centre commercial. Actuellement ce projet a été reporté à la prochaine mandature, en raison de contraintes budgétaires.
Une association de commerçants a été créée en 2023 afin d'animer le centre, notamment pendant le Téléthon et sur la période de Noël.

Objectifs :
- Favoriser l'animation commerciale du quartier en créant du flux clientèle,
- Promouvoir des initiatives qui contribuent au dynamisme du quartier.
- Aider un porteur de projet à développer son activité

Désignation du local :
Le local commercial, précédemment à usage de bureau, a une surface à rez-de-chaussée de **64 m²**. Il est doté d'un étage. L'étage a une surface au sol de 43 m², le toit étant en pente, la surface utile retenue (à hauteur d'homme) est équivalente à 23 m².

Plan de l'aménagement de l'ancien bureau



Durée d'occupation et montant

Le porteur de projet signera une convention d'occupation à titre précaire, pour une durée de 23 mois maximum.
La Ville de Caen propose un loyer mensuel fixe de **400 euros** hors charges et taxes.
Le coût des fluides est à la charge du porteur de projet.

Travaux et Démarches

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de l'entrée en vigueur de la convention, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la ville de Caen. Les éventuels travaux du local commercial seront pris en charge par le locataire. Pour rappel, les travaux devront être réalisés après avoir sollicité l'accord de la ville et les autorisations en vigueur

- L'occupant pourra apporter des améliorations pour adapter le local à l'activité.
- Le locataire devra déposer toutes les demandes d'autorisation nécessaires à la mise en œuvre de son activité (urbanisme, hygiène …) Rappel des démarches nécessaires sous Ouvrir et tenir un commerce | Caen.fr
- Le locataire devra déposer au service Etablissement Recevant du Public de la Ville une demande d'ouverture d'un ERP de 5e catégorie avec le type de commerce.
- Le locataire se chargera des démarches d'ouverture des compteurs (eau, électricité, etc…)

Les modalités de retrait des dossiers

Le dossier de consultation est mis à disposition gratuitement, sur le site de la Ville de Caen, il ne sera ni expédié par envoi postal ni par courrier électronique.

Les conditions de remise des projets d'occupation

Les projets devront comporter le cahier des charges et un dossier complet comprenant notamment :

- Une présentation de l'entreprise ;
- Une note de présentation du projet ;

- Les conditions d'installation et de gestion de l'activité, les dispositifs mis en place pour répondre aux contraintes de l'espace et de l'environnement ;
- La liste des besoins et demandes qui pourront être faites auprès des services de la Ville ;
- L'organisation des moyens humains envisagés (effectifs, qualification) ;
- Les cadres techniques et financiers complétés ;
- Tout document permettant d'apprécier les garanties financières apportées.

Critères de Sélection

Les projets seront examinés sur la base des critères suivants classés selon la pondération ci-après :

1- Qualité du projet d'activité (75%) appréciée au regard des sous-critères suivants :
   - Originalité de l'activité et des prestations : 25%
   - Adéquation entre le projet et les besoins des habitants du quartier : 25%
   - Typologie de la clientèle et fréquentation : 25%

2- Solidité financière du projet (25%) appréciée au regard des sous-critères suivants :
   - Cohérence et fiabilité des Comptes d'exploitation prévisionnels (15%)
   - Garanties financières (10%)

Calendrier Prévisionnel :

L'appel à projets se déroule en plusieurs étapes :
- Visite des locaux à la demande des porteurs de projet,
- Réception des dossiers de candidatures jusqu'au 31 octobre 2025,
- Examen des dossiers reçus,
- Sélection du candidat le 17 novembre 2025,
- Signature de la convention d'occupation et remise des clés à partir de la semaine 49.

Les dossiers peuvent être envoyés par email à commerce@caen.fr ou déposés directement à l'Hôtel de Ville.

Contact :

Pour toute question relative à cet appel à projet, veuillez contacter Claire NICOLLE au 02.31.30.41.69 ou à c.nicolle@caen.fr

Signature du candidat et date précédée de la mention lue et approuvée :

ANNEXE

1. Réglementation des établissements recevant du public de 5e catégorie.

Pour être autorisé à accueillir du public, l'exploitant doit faire une demande auprès de la Ville de Caen.
Obligations ERP 5e catégorie :

- Disposer d'au moins un extincteur par niveau (un appareil pour 300 m²)
- Disposer d'issue(s) de secours dégagée(s)
- Disposer d'un système d'alerte audible dans tout l'établissement sur lequel le personnel est renseigné
- Disposer d'un affichage des consignes de sécurité bien visible
- Disposer d'une ligne de téléphone urbain pour joindre les secours
- Tenir un registre de sécurité à jour

Un ERP de 5e catégorie est un ERP dont l'effectif admissible est inférieur à un certain seuil d'assujettissement. Le seuil d'assujettissement de la 5e catégorie est fixé en fonction du type d'établissement.
Les ERP de 5e catégorie, comme tous les ERP, doivent également respecter les règles d'accessibilité. En effet, les ERP doivent être accessibles à toute personne handicapée, peu importe la nature du handicap. De plus, les ERP sont contrôlés par la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité pour assurer le respect de ces règles.

Photos du centre commercial

bac
Les crottes, c'est dans le SAC !
7h à 21h