

L'an DEUX MIL DIX-NEUF, le SAMEDI 20 SEPTEMBRE, à 17 h 05, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en quatrième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 20 h 14).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil municipal. BÉLIM Audrey a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

### ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

ANNETTE Gilbert/ LOWINSKY Jacques/ ORPHÉ Monique/ MAILLOT Gérald/ VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini/ ADAME Brigitte/ HOAREAU Jean-François/ CLAIN Claudette/ COUDERC Alain/ FONTAINE Gabrielle/ BELDA David/ HOARAU Brigitte/ PESTEL René Louis/ ISIDORE Marylise/ DELORME Éric/ ANDAMAYE Marie-Annick/ CHOPINET Gérard/ KICHENIN Virgile/ BOMMALAIS Geneviève/ EUPHRASIE Didier/ LESCAT Michel/ SUDNIKOWICZ Christiane/ ASSABY Maximilien/ MAMODE Nourjhan/ CADJEE Ibrahim/ HUMBLLOT Nicole/ JAVEL François/ LOYHER Jeanne/ FIDJI Jean-Claude/ NAILLET Philippe/ BARDINOT Sonia/ VARONDIN Frédéric/ BAREIGTS Éricka/ ARLANDON Corine/ MÉLADE Thierry/ BÉLIM Audrey/ FOURNEL Dominique (arrivé à 17 h 58 au Rapport n° 19/4-013)/ LAGOURGUE Michel/ HUBERT Richenel/ TÉCHER Régis/ MOREL Jean-Jacques/ LATRA Sylvie/ JEAN-PIERRE Philippe (arrivé à 17 h 25 au Rapport n° 19/4-002)/ HO-SHING Cynthia

### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

*Pour toute la durée de la séance*

**FRANÇOISE Gérard**

par NAILLET Philippe

*À son départ (17 h 31 / Rapport n° 19/4-004)*

**CLAIN Claudette**

par PESTEL René Louis

*Pour toute la durée de la séance*

**VOLIA-GARNIER Laetitia**

par KICHENIN Virgile

*À son départ (18 h 23 / Rapport n° 19/4-022)*

**EUPHRASIE Didier**

par ASSABY Maximilien

*Pour toute la durée de la séance*

**MARCHAU Jean-Pierre**

par BARDINOT Sonia

*À son départ (17 h 31 / Rapport n° 19/4-004)*

**BAREIGTS Éricka**

par ADAME Brigitte

*Pour toute la durée de la séance*

**SILOTIA William**

par CHOPINET Gérard

**HOARAU Serge**

par HUBERT Richenel

**VITRY Faouzia**

par TÉCHER Régis

*À son départ (18 h 30 / Rapport n° 19/4-025)*

**HO-SHING Cynthia**

par LAGOURGUE Michel

Les membres présents, au nombre de 44 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

## ÉLUS INTÉRESSÉS

En application de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

(1)	ANNETTE Gilbert ANDAMAYE Marie-Annick BOMMALAIS Geneviève FONTAINE Gabrielle HOAREAU Jean-François LESCAT Michel MAMODE Nourjhan VITRY Faouzia HUBERT Richenel	(Président) (délégués/ Ville)	au titre du CCAS de Saint-Denis	Rapport n° 19/4-016
	ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre du CAP	
(2)	ANNETTE Gilbert CADJEE Ibrahim CHOPINET Gérard CLAIN Claudette ADAME Brigitte HO-SHING Cynthia	(Président) (délégués/ Ville)	au titre de CDÉ de Saint-Denis	
	COUDERC Alain	(élu délégué)	au titre de l'OMS de Saint-Denis	
	MAILLOT Gérald	sur chemin Dufourg-les-Hauts à la Bretagne	à titre personnel	Rapport n° 19/4-033
	MAILLOT Gérald	sur chemin Lory Lebreton à la Bretagne	à titre personnel	Rapport n° 19/4-035
	MAILLOT Gérald	sur chemin Lory Lebreton à la Bretagne	à titre personnel	Rapport n° 19/4-038
(2)	ANNETTE Gilbert CADJEE Ibrahim CHOPINET Gérard CLAIN Claudette ADAME Brigitte HO-SHING Cynthia	(Président) (délégués/ Ville)	au titre de CDÉ de Saint-Denis	Rapport n° 19/4-043
(3)				
(1)	ANNETTE Gilbert ANDAMAYE Marie-Annick BOMMALAIS Geneviève FONTAINE Gabrielle HOAREAU Jean-François LESCAT Michel MAMODE Nourjhan VITRY Faouzia HUBERT Richenel	(Président) (délégués/ Ville)	au titre du CCAS de Saint-Denis	

CCAS Centre communal d'Action sociale  
CDÉ Caisse des Écoles

CAP Club Animation Prévention  
OMS Office municipal des Sports

(1) absente à la séance  
(2) partie au Rapport n° 19/4-004  
(3) partie au Rapport n° 19/4-025

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20190920-194003-DE  
Date de téltransmission : 26/09/2019  
Date de réception préfecture : 26/09/2019

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

JEAN-PIERRE Philippe	arrivé	à 17 h 25	au Rapport n° 19/4-002	
CLAIN Claudette	partie	à 17 h 31	au Rapport n° 19/4-004	<i>procuration à PESTEL René Louis</i>
BAREIGTS Éricka	partie	à 17 h 31	au Rapport n° 19/4-004	<i>procuration à ADAME Brigitte</i>
FOURNEL Dominique	arrivé	à 17 h 58	au Rapport n° 19/4-013	
EUPHRASIE Didier	parti	à 18 h 23	au Rapport n° 19/4-022	<i>procuration à ASSABY Maximilien</i>
HO-SHING Cynthia	partie	à 18 h 30	au Rapport n° 19/4-025	<i>procuration à LAGOURGUE Michel</i>
MAILLOT Gérald	parti	à 19 h 30	au Rapport n° 19/4-044	

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le MERCREDI 25 SEPTEMBRE 2019 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 44 sur 55.

**LE MAIRE**



**Gilbert ANNETTE**

**OBJET Conventions avec l'EPARECA (Etablissement public national d'Aménagement et de Restructuration des Espaces commerciaux et artisanaux), études économiques, dans le cadre du PRUNEL (Projet de Renouvellement urbain Nord-Est Littoral)**

---

**Conventions avec l'EPARECA : étude en immobilier d'entreprises, étude de potentiel commercial sur le secteur Vauban/ RN 6 et études de potentiel commercial, juridique et foncière et enquête « en ligne » sur le secteur de la rue Maréchal Leclerc dans le cadre du Projet de Renouvellement urbain Nord-Est Littoral (PRUNEL)**

## **I - CONTEXTE**

Le Projet de Renouvellement urbain Nord-Est Littoral (PRUNEL) est un projet ambitieux d'amélioration de la vie et du bien-être des habitants dans les quartiers Bas Maréchal Leclerc, Vauban et Butor. Le projet bénéficie de financements spécifiques de la part de l'Agence nationale pour la Rénovation urbaine (ANRU) et d'autres partenaires.

La phase d'études et de concertation a permis de définir un programme d'actions à mettre en œuvre. Toutefois celle-ci doit être poursuivie de façon plus opérationnelle sur les problématiques économiques et commerciales, pour cela une mission EPARECA est proposée.

## **II - OBJET**

Par courrier en date du 18 janvier 2019, la Ville et la CINOR ont sollicité l'EPARECA pour un accompagnement sur :

- la programmation d'activités tertiaires à affirmer sur les fonciers libérés par la déconstruction de logements sociaux (Vauban 1, Piranhas Casse Pierre) ;
- les mutations urbaines de l'axe Maréchal Leclerc/ Léopold Rambaud permettant une redynamisation de l'immobilier commercial et de bureau.

Le conseil d'administration de l'EPARECA a validé le 25 juin 2019 la réalisation des missions suivantes :

1° une étude en immobilier d'entreprises, afin de vérifier les capacités des sites de Vauban et de la rue Maréchal Leclerc à accueillir/ renforcer une offre pour des activités tertiaires ou artisanales mais également de définir le potentiel économique et la typologie d'immobiliers envisageables sur le quartier du Butor ;

le coût de l'étude en immobilier d'entreprises est de 15 042 € TTC ;

2° une étude de potentiel commercial, sur la base d'une analyse des comportements d'achat des habitants du quartier et tenant compte des évolutions démographiques en cours (croissance forte, vieillissement du peuplement), sur le secteur de Vauban/ RN 6 ;

le coût prévisionnel de cette étude commerciale s'élève à 12 780 € TTC ;

3° sur le secteur de la rue Maréchal Leclerc, une étude de potentiel commercial pour définir la programmation commerciale envisageable et la définition des conditions de redynamisation de l'offre dans le contexte de proximité du projet Espace Océan et du Centre-Ville, complétée par une enquête « en ligne » afin de mieux toucher les usagers de ce secteur de la Ville et de mesurer l'attractivité des différents espaces commerciaux existants ; enfin, dans un second temps, une expertise immobilière sur les immeubles et commerces pouvant être appelés à muter dans le cadre du projet urbain sera conduite pour estimer les coûts de maîtrise foncière, mais également pour confirmer la stratégie d'action à mettre en œuvre dans le cadre du projet urbain ;

le montant prévisionnel de l'étude commerciale s'élève à 7 296 € TTC, celle sur la fréquentation « en ligne » à 12 750 € TTC et l'étude juridique et foncière est estimée à 30 000 €TTC (fonction du nombre de bâtiments et de locaux commerciaux).

Ces missions sont menées sous maîtrise d'ouvrage EPARECA. La Ville et la Caisse des Dépôts apportent une participation financière, selon la répartition suivante :

DEPENSES	En € HT	En € TTC	RECETTES	En € TTC	%
1/ Etude immobilier d'entreprises	12 535,00	15 042,00	Caisse des Dépôts	25 956,00	33,33%
2/ Etude potentiel commercial	10 650,00	12 780,00			
3a/ Etude commerciale	6 080,00	7 296,00	Ville de Saint-Denis	25 956,00	33,33%
3b/ Etude fréquentation en ligne	10 625,00	12 750,00			
3c/ Etude juridique et foncière*	25 000,00	30 000,00	EPARECA	25 956,00	33,33%
TOTAL	64 890,00	77 868,00	TOTAL	77 868,00	100,00%

\*montant estimé à ce stade

Je vous demande de m'autoriser à signer les trois conventions avec l'EPARECA et la Caisse des Dépôts dans le cadre du Projet de Renouvellement urbain Nord-Est Littoral, ainsi que tous les autres documents s'y rapportant.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20190920-194003-DE  
Date de télétransmission : 26/09/2019  
Date de réception préfecture : 26/09/2019

**OBJET**        **Conventions avec l'EPARECA (Etablissement public national d'Aménagement et de Restructuration des Espaces commerciaux et artisanaux), études économiques, dans le cadre du PRUNEL (Projet de Renouvellement urbain Nord-Est Littoral)**

---

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur les projets de conventions ci-annexées ;

Vu le RAPPORT N°19/4-003 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur NAILLET Philippe au nom des commissions « Affaire Générale / Entreprise Municipale » et « Aménagement / Développement Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

### **APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

#### **ARTICLE 1**

Approuve :

- la réalisation des études en immobilier d'entreprises, de potentiel commercial sur le secteur Vauban/ RN 6 et de potentiel commercial, juridique et foncière et enquête « en ligne » sur le secteur de la rue Maréchal Leclerc par l'EPARECA pour un montant total de 77 868 € TTC ;
- les trois conventions financières Ville - CDC - EPARECA ;
- la participation de la Ville pour un montant de 25 956 € TTC.

#### **ARTICLE 2**

Autorise le Maire à signer les trois conventions avec l'EPARECA et la Caisse des Dépôts dans le cadre du Projet de Renouvellement urbain Nord-Est Littoral, ainsi que tous les autres documents s'y rapportant.



**CONVENTION D'ETUDES DANS LE CADRE DU PROJET DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN DU NORD EST LITTORAL (PRUNEL)**

**SAINT-DENIS SECTEUR BAS DU MARECHAL LECLERC**

**N° d'affaire Lagon Caisse des Dépôts : 86220**

**Entre :**

**Epareca**, Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux créé par la loi du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du Pacte de Relance pour la Ville et du décret n°97-130 du 12 février 1997 portant sur l'organisation EPARECA, ayant son siège 12, place Saint-Hubert à LILLE (59),

Représenté par Madame **Christelle BREEM**, en vertu d'une délégation de signature qui lui a été consentie en date du 16 avril 2018 par Madame **Valérie LASEK** agissant en sa qualité de Directrice Générale dudit établissement, nommée à cette fonction par arrêté interministériel du 11 avril 2016 et domiciliée en qualité audit siège,

Ci-après dénommé "**Epareca**",

**Et :**

**La Ville de Saint-Denis**, ayant son siège à l'Hôtel de Ville 14 rue de Paris BP47 717 – 97803 Saint-Denis cedex, représentée par son Maire, Monsieur **Gilbert ANNETTE**, spécialement habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2019,

Ci-après dénommée "**La Ville de Saint-Denis**"

**Et :**

**La Caisse des Dépôts et Consignations**, Etablissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille 75007 PARIS,

Représentée par Nathalie INFANTE, Directrice Régionale, agissant en vertu d'un arrêté de délégation de signature de Monsieur le Directeur général en date du 08 juillet 2019,

Ci-après dénommée "**La Caisse des Dépôts**"

Ci-après désignées ensemble les « Parties ».

<b>CONTEXTE DE L'INTERVENTION .....</b>	<b>20</b>
<b>ARTICLE 1 : OBJET .....</b>	<b>21</b>
<b>TITRE 1 : PHASE D'ETUDES PREALABLES .....</b>	<b>21</b>
<b>ARTICLE 2 : LES ETUDES QUI SERONT ENGAGEES IMMEDIATEMENT .....</b>	<b>21</b>
<b>ARTICLE 3 : MODALITES DE REALISATION DES ETUDES .....</b>	<b>21</b>
3.1 - Sélection du prestataire .....	21
3.2 - Collaboration entre les Parties.....	23
3.3 - Suivi de chaque Etude .....	23
3.3.1 Engagements d'Epareca :.....	23
3.3.2 Engagements des collectivités .....	23
3.3.3 Engagements de la Caisse des dépôts .....	23
3.4 - Livrables .....	23
<b>ARTICLE 4 : EVALUATION DE LA PREMIERE PHASE D'ETUDES PREALABLES .....</b>	<b>23</b>
<b>TITRE 2 : PHASE D'ETUDES ET DE DIAGNOSTICS PRE-OPERATIONNELS.....</b>	<b>24</b>
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>24</b>
<b>ARTICLE 5 : MODALITES FINANCIERES.....</b>	<b>24</b>
5.1- Subvention .....	24
5.2 - Modalités de versement .....	25
5.3 - Utilisation de la subvention .....	25
<b>ARTICLE 6 : RESPONSABILITE ET ASSURANCES.....</b>	<b>25</b>
6.1 : Responsabilité .....	25
6.2 : Assurances.....	26
<b>ARTICLE 7 : COMMUNICATION .....</b>	<b>26</b>
7.1 - Communication .....	26
7.1.1 - Mention de la Caisse des Dépôts et de la Ville de Saint-Denis.....	26
7.1.2 - Autorisation d'utiliser des logotypes .....	26
<b>ARTICLE 8 : PROPRIETE INTELLECTUELLE ET EXPLOITATION DES RESULTATS.....</b>	<b>27</b>
8.2.1 - Utilisation des documents par la Caisse des Dépôts et par la Ville de Saint-Denis.....	27
8.2.2 - Utilisation des documents de la Caisse des Dépôts et de Ville de Saint-Denis par Epareca.....	27
<b>ARTICLE 9 : CONFIDENTIALITE.....</b>	<b>27</b>
<b>ARTICLE 10 : DUREE DE LA CONVENTION .....</b>	<b>28</b>
<b>ARTICLE 11 : RESILIATION .....</b>	<b>28</b>
11.1 – Résiliation pour force majeure .....	28
11.2 – Résiliation pour faute .....	28
11.3 – Résiliation pour abandon du projet.....	28
11.4 - Effets de la résiliation .....	28
11.5 - Restitution .....	28
<b>ARTICLE 12 : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>29</b>
12.1 - Modification de la Convention .....	29
12.2 - Nullité .....	29
12.3 - Renonciation .....	29
12.4 - Election de domicile .....	29
12.5 - Droit applicable - Règlement des litiges.....	29
12.6 - Cession des droits et obligations issus de la Convention .....	29
<b>ANNEXE 1 – CAHIER DES CHARGES DE L'ETUDE .....</b>	<b>30</b>

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20190920-194003-DE  
Date de télétransmission : 26/09/2019  
Date de réception préfecture : 26/09/2019



## **Descriptif du marché**

### 1- Contexte

Héritage d'un urbanisme datant des années 60/70, le commerce implanté dans les quartiers de la politique de la Ville souffre, dans un grand nombre de cas, d'une répartition spatiale inadaptée, d'une conception architecturale obsolète ainsi que d'un immobilier vieillissant et mal entretenu.

Souvent structurés autour de petits centres commerciaux de proximité, enclavés et mal desservis, ces commerces connaissent également des difficultés liées à leur environnement (détérioration du contexte social, développement d'une concurrence périphérique attractive...).

De plus, d'autres dysfonctionnements tels que des structures de propriété complexes peuvent contribuer à expliquer le manque de vitalité de ce tissu marchand.

C'est dans ce contexte national qu'Epareca, établissement public, intervient à la demande des collectivités pour restructurer des espaces commerciaux situés en zone de politique de la ville, en apportant ses capacités d'opérateur-gestionnaire et d'investisseur public dans un cadre de projet de rénovation urbaine à l'échelle des quartiers. En effet, la réalisation d'un projet de rénovation urbaine peut être une opportunité de développement et de renouveau pour le commerce de ces quartiers.

Opérationnel depuis 1999, son action porte actuellement sur une centaine de sites.

La prestation attendue est d'accompagner Epareca dans sa démarche d'études de marché pour le commerce.

Celle-ci se situe principalement en amont des opérations et permet d'affiner notre vision du projet commercial et son intégration dans son environnement.

Dans d'autres cas, elle peut concerner des actualisations d'études antérieures nécessaires à la poursuite du projet.

### 2- Description des prestations attendues

**L'étude de marché** est indispensable pour juger de la viabilité commerciale d'une opération de restructuration et de sa pertinence au vu du projet urbain.

Elle doit permettre, sur la base d'une analyse du tissu commercial et de son environnement, de formuler des préconisations en matière de programmation et de réorganisation de l'offre

et proposer, en complément, des pistes d'action pour pérenniser l'activité dans une phase d'élaboration et de mise en œuvre du projet et pour optimiser son fonctionnement à termes.

Le contenu de cette étude varie en fonction des caractéristiques de chaque site.

En effet, les études commerciales ne sont pas homogènes. Elles varient selon la situation du centre commercial, sa dimension, les problématiques rencontrées et les études déjà réalisées. Le périmètre des études change d'une mission à une autre, tout en restant majoritairement inscrit dans un contexte de proximité.

La diversité des contextes nécessite de prendre en compte les équipements ou projets structurants (infrastructures scolaires ou sportives, services publics ou associatifs, marchés forains ou entreprises...) pouvant impacter le fonctionnement des activités commerciales

L'expérience acquise par Epareca et qui peut servir aujourd'hui de référence d'un point de vue méthodologique confirme la nécessité d'analyses ciblées sur les comportements d'achats dans la zone de chalandise (les sites étudiés s'inscrivent généralement dans des secteurs de 2 000 à 10 000 habitants), ce qui implique la réalisation d'enquêtes téléphoniques auprès d'un panel d'habitants dans les quartiers, voire d'enquêtes sur site auprès de la clientèle fréquentant le centre commercial.

En conséquence, les missions confiées au prestataire sont composées d'un ou plusieurs des modules suivants :

- I. Diagnostic de la situation commerciale sur la base d'une interview des commerçants (base 10).
- II. Etat des lieux (points forts / points faibles) et analyse de l'environnement commercial (équipements commerciaux de périphérie, autres polarités de proximité, marché forain...).
- III. Analyse du potentiel commercial du site pour l'ensemble des activités commerciales.
- IV. Détermination du marché potentiel pour la « locomotive alimentaire » ou pour une activité en particulier en fonction de l'offre, du format/concept et de la localisation.
- V. Définition d'un programme indicatif de boutiques.
- VI. Actualisation d'une étude existante : l'objectif est une mise à jour du contexte (composition commerciale, environnement sociodémographique, urbain et concurrentiel) afin d'actualisé le potentiel marchand et d'adapter si besoin le programme envisagé (ce module forme une mission à lui seul, toutefois il pourra être accompagné des modules enquête clientèle ou téléphonique).



- VII. Diagnostic flash : à partir d'une visite du site, d'une interview des différents acteurs locaux (5-6), d'un état des lieux des activités commerciales et artisanales dans et autour du quartier, il s'agit de compléter le cadre de collecte joint en annexe afin de préciser s'il paraît possible de maintenir ou de développer un dispositif commercial et d'émettre un avis sur la nature des interventions à engager pour y parvenir. La durée impartie à ce module est de 1 mois à compter du lancement officiel.
- VIII. Enquête téléphonique auprès des ménages (panel de 200 à 300 ménages).
- IX. Enquête clientèle sur site (panel de 150 à 200 interviews).
- X. Restitution : la restitution de l'étude comprend la participation aux réunions, les déplacements sur sites, la préparation des documents,... (confère point 3 sur les modalités d'exécution des prestations).
- XI. Réunion supplémentaire sur site.

A chaque mission, le bon de commande précisera le ou les modules confiés.

A chaque mission, le module X - restitution sera prévu.

### 3- Modalités d'exécution des prestations attendues

Pour la bonne exécution du marché, Epareca s'engage à communiquer au titulaire, tous documents, informations et éléments dont il dispose et qui pourraient être utiles à l'accomplissement des prestations.

Chaque mission implique la participation à 2 réunions :

- pour le lancement de l'étude (sur site)
- pour une restitution finale auprès des partenaires locaux (sur site avec projection d'une synthèse de l'étude)

La durée de l'étude est de 3 mois et démarre à compter de la réunion de lancement jusqu'à la restitution finale.

Le rapport de la mission sera transmis au plus tard à Epareca 15 jours avant la restitution de l'étude et donnera lieu à un échange technique avec le mandataire par téléphone.

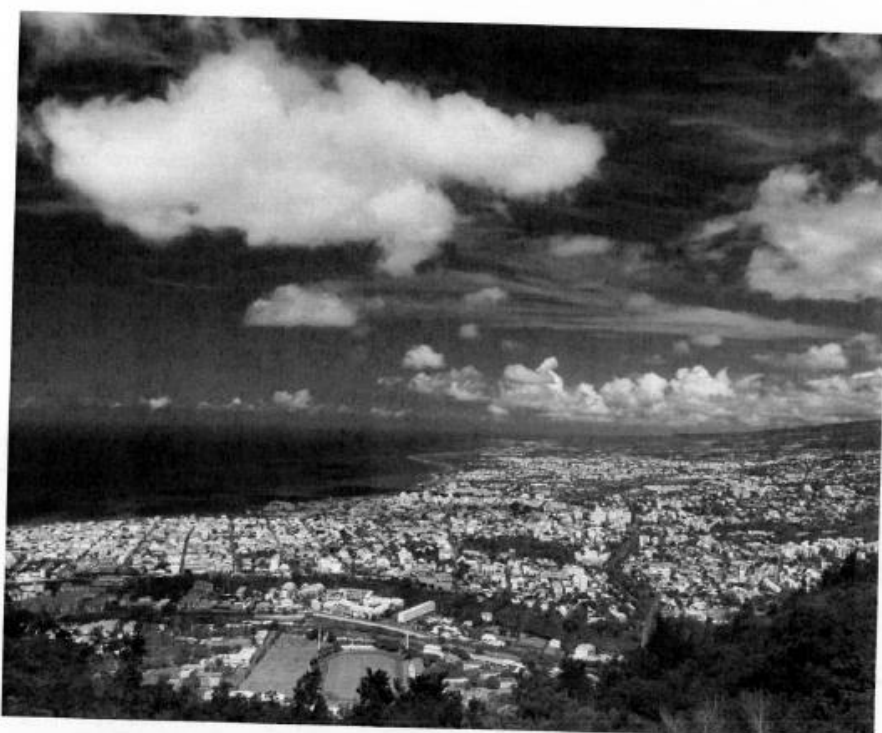
Les différentes études feront, en outre, l'objet d'un rendu sur support informatique (CD-ROM / USB) après la restitution de l'étude.

Une présentation pédagogique et attrayante sera recherchée, afin de permettre une restitution aisée aux élus et partenaires.



## ENQUÊTE CONSOMMATEUR GÉOLOCALISÉE

Date de l'offre : mardi 18 juin 2019  
Offre préparée pour : Olivier Mutez  
Date d'expiration : mercredi 31 juillet 2019



## QUI SOMMES-NOUS ?

Potloc est une équipe d'ingénieurs et de marketeurs passionnés par le futur, l'innovation technologique et l'intelligence collective. Nous pensons que la richesse d'une entreprise réside dans sa communauté.

Notre ambition est simple : rendre **la recherche consommateur accessible, échelonnée et continue**, afin de favoriser un flux constant d'information entre les municipalités et leurs administrés.

Nous nous appuyons sur **les réseaux sociaux afin de sonder rapidement** un grand nombre de consommateurs dans une zone géographique définie.

Nous améliorons la richesse des insights et développons l'autonomie des gestionnaires de centre-ville tout en réduisant les coûts, les délais et le nombre d'intervenants. Nous permettons ainsi à nos clients de focaliser leur énergie sur la mise en oeuvre des solutions.





## NOS SERVICES

### OBJECTIFS :

- Dresser un portrait des habitudes de visites (fréquence et raison), des personnes de passage ou à destination de la rue du Maréchal Leclerc;
- Évaluer les raisons de fréquentation et de non fréquentation de la rue du Maréchal Leclerc ;
- Définir les habitudes de consommation actuelles en dehors de la rue du Maréchal Leclerc : fréquence de visite du centre ville et des centres commerciaux environnants ;
- Identifier les besoins de la population en termes de commerces, services et restaurants dans la rue du Maréchal Leclerc ;

### PROCESSUS :

#### ÉTAPE 1 :

Création d'un questionnaire sur-mesure,

#### ÉTAPE 2 :

Promotion du questionnaire auprès de la clientèle cible (zone géographique et échantillon cible à définir avec le client).

#### ÉTAPE 3 :

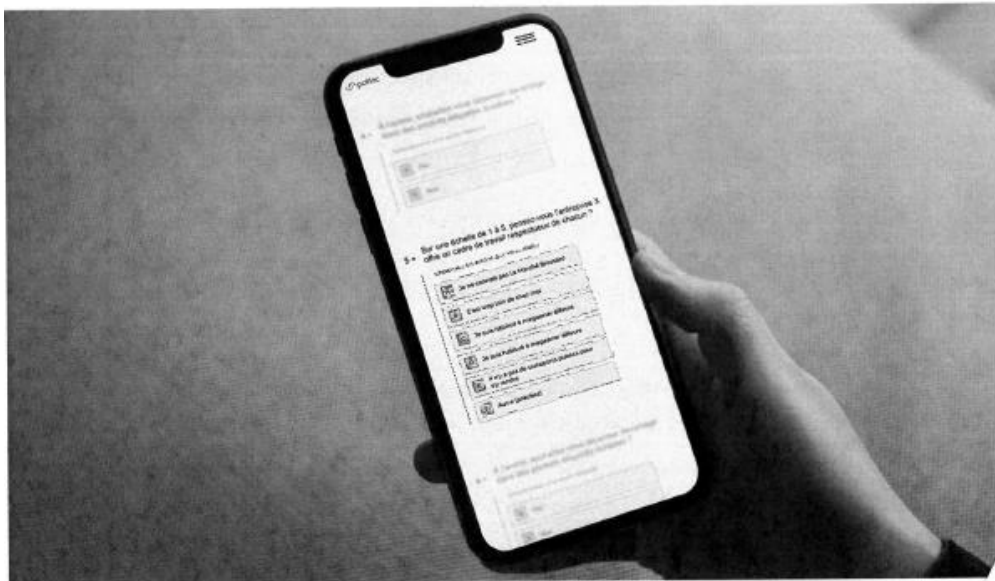
Livraison des résultats sur l'interface potloc.com.

## QUESTIONNAIRE SUR MESURE

Suite à un échange avec le client, un **sondage entièrement personnalisé** est produit. Il regroupe toutes les questions qui seront soumises à l'audience de l'étude définie au préalable.

Le sondage est hébergé sur potloc.com et **adapté à tous types d'appareils** (ordinateurs, smartphones et tablettes). Grâce à une interface moderne, les sondages POTLOC sont faits pour être **rapides et simples**.

Testez notre plateforme  
<https://potloc.com/Decathlon>



.....37



## CAMPAGNE MÉDIA

Après avoir méticuleusement défini la population à interroger en concertation avec le client, POTLOC crée une **campagne publicitaire dédiée, massivement diffusée via les réseaux sociaux** jusqu'à atteinte de l'échantillon cible.

*"Je ne pensais pas que vous seriez en mesure d'interroger une population si précise en si peu de temps, c'est top !"*

Antoine Mabillon  
BNP Paribas Real Estate



## DASHBOARD ANALYTICS

Une fois la campagne terminée et le nombre de répondants atteint, les résultats du sondage sont livrés via un dashboard interactif et incluent:

- **Statistiques** de la campagne et du sondage
- **Profil sociodémographiques et origine géographique** des répondants
- **Analyse détaillée** (résultats bruts et données croisées) pour chacune des thématiques du sondage
- **Analyse qualitative** des verbatims
- **Zone de chalandise cartographiée**, le cas échéant
- **Faits saillants**

*"Nous avons pu approcher les clients les plus pertinents pour  
notre projet spécifiquement et avec des données à l'appui."*  
Stéphanie Phoenix  
Groupe ALDO



## CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES (CCTP)

### Marché d'études juridiques et foncières d'espaces commerciaux et artisanaux

*Version du 27 mars 2018*

**Pouvoir adjudicateur : EPARECA**  
Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et  
Artisanaux  
12 Place Saint Hubert - 59043 LILLE

.....40

## SOMMAIRE

Article 1.	Contexte et objectifs .....	3
Article 2.	Objet du marché.....	3
Article 3.	Contenu des études à réaliser .....	3
3.1	Volet 1.....	3
3.2	Volet 2.....	4
3.3	Volet 3.....	4
3.4	Volet 4.....	4
3.4.1	1ère hypothèse : éviction du fonds .....	4
3.4.2	2ème hypothèse : transfert du fonds de commerce.....	5
3.4.3	3ème hypothèse : restructuration avec maintien du commerce sur site .....	5
Article 4.	Modalités de réalisation des prestations attendues, délais, livrables .....	5

## Article 1. Contexte et objectifs

Héritage d'un urbanisme datant des années 60/70, le commerce implanté dans les quartiers de la politique de la Ville souffre, dans un grand nombre de cas, d'une répartition spatiale inadaptée, d'une conception architecturale obsolète ainsi que d'un immobilier vieillissant et mal entretenu.

Souvent structurés autour de petits centres commerciaux de proximité, enclavés et mal desservis, ces commerces connaissent également des difficultés liées à leur environnement (détérioration du contexte social, développement d'une concurrence périphérique attractive...).

De plus, d'autres dysfonctionnements tels que des structures de propriété complexes peuvent contribuer à expliquer le manque de vitalité de ce tissu marchand.

C'est dans ce contexte national qu'Epareca, établissement public, intervient à la demande des collectivités pour restructurer des espaces commerciaux situés en zone de politique de la ville, en apportant ses capacités d'opérateur-gestionnaire et d'investisseur public dans un cadre de projet de rénovation urbaine à l'échelle des quartiers. En effet la réalisation d'un projet de rénovation urbaine peut être une opportunité de développement et de renouveau pour le commerce de ces quartiers.

Avec la refonte de la géographie prioritaire, Epareca est également appelé à intervenir sur des quartiers d'urbanité ancienne (centres historiques, faubourgs anciens, cités minières, cœurs de villes nouvelles) qui correspondent à des réalités très différentes (en termes de formes urbaines ou de tailles et en fonction de leur potentiel touristique ou du dynamisme du marché immobilier local) mais avec, comme caractéristique commune, une offre de commerces en grande difficulté (taux de vacance élevés, immobilier dégradé et de plus en plus inadapté aux concepts modernes de distribution). Ces centralités sont donc confrontées à une perte de diversité commerciale et font face, en général, à une concurrence importante des grands ensembles de périphérie.

C'est dans ce contexte qu'Epareca entend apporter des solutions aux collectivités en faveur du développement et du renouveau pour l'activité marchande de ces polarités.

## Article 2. Objet du marché

Le présent marché a pour objet des prestations d'études juridiques de copropriété et d'évaluations financières de valeurs de murs et de fonds de commerce d'espaces commerciaux et artisanaux.

## Article 3. Contenu des études à réaliser

Les prestations à réaliser au titre du présent marché sont classées en 4 catégories intitulées volet 1, 2, 3 ou 4.

Par polarité commerciale et en fonction de ses caractéristiques propres, EPARECA pourra confier au prestataire la réalisation d'un ensemble de prestations portant sur tout ou partie des volets 1, 2, 3 et 4. Le volet 2 est spécifique aux interventions en centre-ville ou en quartier d'urbanisation ancienne.

### 3.1 Volet 1

Ce volet a pour objectif l'analyse de la structure de la / des copropriété(s) :

- organisation des lots,

- répartition des tantièmes de charges,
- analyse des éventuelles servitudes,
- état patrimonial (analyse hypothécaire)...

## 3.2 Volet 2

**Dans le cas particulier de centres anciens qui se caractérisent davantage par des copropriétés verticales mixant logements et commerces, il peut être demandé au prestataire de produire une note d'opportunité tenant compte de la dureté foncière des immeubles et comprenant :**

- une analyse fine du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division,
- des préconisations sur les actions à conduire et leurs mises en oeuvre pour rendre autonome au maximum le lot commerce : DUP valant division en volume, mise en place de servitudes, modification ou réécriture du règlement de copropriété...

La production de cette note implique un contact avec le syndic et/ou la copropriété de l'immeuble.

Les études des marchés immobiliers et locatifs ne sont pas comprises dans cette prestation. Elles sont prévues dans les volets 3 et 4.

## 3.3 Volet 3

Ce volet consiste à produire une estimation des murs commerciaux:

- étude de marché immobilier commercial de la zone géographique afin de déterminer des termes de comparaison ;
- accès à tous les locaux afin d'évaluer l'état réel des biens et les caractéristiques de leurs aménagements ;
- évaluation par cellule avec descriptif et valeur individualisés ;
- rencontre ou interview téléphonique des propriétaires des locaux du centre commercial pour établir une stratégie d'intervention au vu de la présentation du projet.

## 3.4 Volet 4

Dans ce volet, le prestataire doit recueillir un ensemble de références de loyers pratiqués pour des produits analogues et sur différents secteurs de la ville (dans le quartier, dans d'autres quartiers en politique de la ville, en centre-ville, en centres commerciaux de périphérie...).

Puis il s'attachera à évaluer la valeur des fonds en s'appuyant sur les trois hypothèses ci-dessous qui seront analysées, pour chaque commerce, sur la base d'enquêtes menées auprès de chacun des commerçants. Ces enquêtes permettront notamment d'apprécier, sur la base de la collecte des bilans, la qualité des exploitations et de connaître les conditions optimales de participation de chacun des exploitants au futur projet (surfaces d'exploitation idéales, niveau de loyer, diversification éventuelle des activités...).

### 3.4.1 1ère hypothèse : éviction du fonds

Le commerce est évincé, recherche de la valeur du fonds pouvant être due à son propriétaire selon plusieurs critères :

- évolution de l'activité (CA)
- références comparables dans la profession
- appréciation des agencements



- évaluation des investissements
- évaluation du droit au bail
- etc...

### 3.4.2 2ème hypothèse : transfert du fonds de commerce

Le commerce est transféré dans un autre local dans le cadre de l'opération de restructuration.

Recherche de l'ensemble des coûts devant être appréhendés et notamment :

- investissements sur le nouveau local pour le mettre en état d'accueillir le commerce ;
- coût des équipements ne pouvant être réinstallés et devant être rachetés (matériels non amortis et non transférables) ;
- coût des pertes d'exploitation dues à l'interruption de l'activité liée au transfert ;
- coût de déménagement ;
- coût de différentiel de loyer sur la durée du bail ;

Le titulaire doit également déterminer les conditions techniques, financières et juridiques du transfert de chacun des commerçants ainsi qu'un loyer d'objectif.

### 3.4.3 3ème hypothèse : restructuration avec maintien du commerce sur site

- évaluation des troubles d'exploitation dus à l'interruption totale ou partielle d'activité pendant une durée indéterminée,
- détermination et validation d'un loyer d'objectif.

## Article 4. Modalités de réalisation des prestations attendues, délais, livrables

Préalablement à la réalisation de l'expertise et quel que soit le nombre de « volets » d'étude commandés, le prestataire participe à une réunion de lancement. Cette réunion a lieu sur le site du centre commercial concerné et se déroule en 3 phases :

- Visite du site ;
- Réunion technique avec la collectivité et les partenaires ;
- Réunion publique avec les commerçants et propriétaires (souvent le soir).

La durée de chaque mission est de 3 (trois) mois à compter de la réunion de lancement. A l'issue de ce délai, une réunion de restitution sur site a lieu.

Tout au long de la mission, le prestataire s'attachera à informer Epareca de son déroulement, de l'avancement des rencontres/interviews, des éventuelles difficultés rencontrées....

Trois semaines avant la réunion de restitution, un projet de rapport doit être remis à Epareca, permettant de réaliser une première analyse de la situation.

Au moins deux jours avant la réunion de restitution, le prestataire remet un rapport comportant les conclusions de l'étude et comprenant, sous forme d'un livret commun à l'ensemble des lots étudiés :

- Une photo de façade en page de garde ;



- Une partie distincte pour chaque volet de l'étude ;
- Un plan général couleur permettant de visualiser l'emplacement de chaque exploitation étudiée ;
- Un tableau de synthèse (sur format Excel) reprenant de façon croisée la totalité des informations (cf annexe 1 du présent document).
- Une annexe (cf annexe 2 du présent document), reprenant, sous forme de liste, les rendez-vous acceptés ou refusés par les propriétaires et les exploitants ainsi que les courriers correspondants.

En ce qui concerne l'annexe du rapport relative aux rendez-vous, il est précisé que pour les prestations nécessitant une rencontre/interview avec les propriétaires et les exploitants, le prestataire prendra avec eux un rendez-vous par téléphone et qu'en toute hypothèse cet appel sera obligatoirement suivi :

- En cas d'accord, d'un courrier confirmant la date et l'heure du rendez-vous ;
- En cas de désaccord, d'un courrier leur spécifiant que le rendez-vous n'a pas pu avoir lieu suite à leur refus.

Ce rapport, ainsi qu'une projection d'une synthèse de l'étude, ont vocation à être présentés par le prestataire aux partenaires locaux de l'Epareca lors de la réunion de restitution sur site. En conséquence, le rapport doit avoir une présentation pédagogique et attrayante afin de permettre une restitution aisée.

Après analyse du rapport, le pouvoir adjudicateur pourra demander au prestataire d'en modifier ou préciser certains éléments.

Après validation définitive, le rapport est à fournir en 4 exemplaires papier dont un reproductible (non relié) et un exemplaire sur support informatique comprenant le tableau de synthèses sous format excel (USB / Mail / plateforme d'échange).

Le prestataire pourra être appelé à participer à une ou plusieurs réunion(s) supplémentaire(s) ou à mobiliser un chargé d'études sur une demi-journée.

De manière exceptionnelle, des missions peuvent se dérouler dans un Département ou une Région d'Outre-mer (DROM). Ainsi, un bordereau des prix spécifique est également à renseigner pour prendre en compte les frais complémentaires liés, notamment, aux déplacements outre mer.

Enfin, il est précisé que le titulaire doit pouvoir mener plusieurs études simultanément et réparties sur l'ensemble du territoire français.

.....	45
ANNEXE 2 – MODALITES FINANCIERES.....	46
ANNEXE 3 - LOGO.....	47

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

## **CONTEXTE DE L'INTERVENTION**

### **Le contexte**

La Ville de Saint-Denis a bénéficié d'un premier PRU sur le quartier Camélias dont la transformation se termine.

Elle est éligible au NPNRU pour la zone Nord Est Littoral (11 000 habitants, 40% de moins de 25 ans, 30% de chômeurs, 73% d'occupants de logements sociaux), quartier étendu pour lequel elle souhaite approfondir sa réflexion et compléter les premières études réalisées dans le cadre du protocole de préfiguration.

Le projet de rénovation urbaine de la zone Nord Est Littoral (Prunel) s'inscrit dans la continuité géographique et sociale du programme de rénovation urbaine précédent et conciliera un volet aménagement et un volet développement économique et social très conséquent et varié.

Proche du centre-ville, cet ensemble, composé de 3 quartiers (Le Bas du Maréchal Leclerc, Vauban et Butor) connectés les uns aux autres mais de formes urbaines très différentes, est situé dans un environnement en mutation : rénovation de la gare routière, construction du centre commercial Espace Océan (18 000 m<sup>2</sup>) portée par une SEM et ICADE, livraison de la Cité des Arts fin 2015.

### **Les problématiques commerciales et économiques**

Au sein de ce vaste territoire, la rue du Maréchal Leclerc a une tradition commerciale forte qui a tendance à se paupériser. Elle est composée de grosses unités commerciales mais également de petits commerces communautaires, souvent unipersonnels (taux de création important mais taux d'échec élevé).

Il existe des dents creuses sur le bas de la rue qui pourraient permettre des opérations de remembrement propices à l'installation d'activités plus qualitatives.

Afin de développer l'attractivité et d'améliorer le cadre de vie de ce quartier, la Ville a engagé une stratégie de reconquête commerciale (accompagnement des porteurs de projets et des commerçants avec un FISAC, maîtrises foncières ponctuelles, développement du e-commerce...).

Par ailleurs, la rue du Maréchal Leclerc développe une offre en immobilier tertiaire pour laquelle la stratégie de commercialisation, le potentiel de développement, les caractéristiques des locaux existants doivent être mieux appréhendés.

Sur le quartier Vauban, plusieurs immeubles de logements sociaux comportent des rez-de-chaussée commerciaux qui, pour certains, restent durablement vacants. La collectivité envisage la création d'un pôle d'activité économique, commercial et tertiaire, sur le secteur de Vauban/RN6 (1 800 m<sup>2</sup> de commerces - 2 700 m<sup>2</sup> de bureaux) à travers une opération forte de démolition-reconstruction de logements et d'un supermarché à l'enseigne SCORE.

Au niveau du quartier du Butor, la ville a constitué une réserve foncière de 4 700 m<sup>2</sup> en vue de la constitution d'un pôle tertiaire dynamique. Il est prévu de mettre en place un aménagement transitoire sur ce foncier : école du cirque et jardins partagés. Situé en entrée de ville, ce quartier regroupe déjà une mixité de fonctions,

notamment à vocation économique, à conforter sous réserve d'identifier un potentiel de déploiement de locaux à destination des entreprises.

A ce titre, il y a lieu de conclure la présente convention entre les Parties afin d'y préciser les modalités pratiques et financières de leur participation au programme d'études et d'actions envisagé sur l'opération Saint-Denis rue Bas Maréchal Leclerc.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## **ARTICLE 1 : OBJET**

La présente convention a pour objet de définir les modalités pratiques et financières du partenariat entre Epareca, la Ville de Saint-Denis, et la Caisse des Dépôts pour la réalisation du programme et des actions ci-après décrites avec pour finalité la validation d'un investissement par le conseil d'administration d'Epareca permettant la mise en œuvre de l'objet de la saisine d'Epareca par la collectivité.

## **TITRE 1 : PHASE D'ETUDES PREALABLES**

### **ARTICLE 2 : LES ETUDES QUI SERONT ENGAGEES IMMEDIATEMENT**

Les perspectives d'évolution de l'ensemble immobilier ou de l'offre commerciale ou artisanale du quartier, objet des études et autres diagnostics, s'envisagent dans un premier temps en fonction du potentiel commercial ou artisanal de son environnement.

Dans ce cadre, les premières études suivantes seront réalisées :

1. Etude commerciale afin d'estimer le marché potentiel et les chiffres d'affaires par activité,
2. Etude consommateur géolocalisée – étude de fréquentation en ligne.

Suivant les résultats favorables de cette première étude,

1. Etude juridique et foncière basée, le plus souvent, sur des rencontres avec les commerçants et les propriétaires afin de disposer d'une analyse de la copropriété et des droits immobiliers attachés à chaque local, d'estimer l'ensemble des coûts d'une éventuelle maîtrise foncière et de connaître les projets à court et moyen terme des intéressés.

### **ARTICLE 3 : MODALITES DE REALISATION DES ETUDES**

#### 3.1 - Sélection du prestataire

La réalisation de l'Etude commerciale est confiée au **Cabinet ALBERT ET ASSOCIES**, 8 rue Jules Verne, 59790 Ronchin, SIRET 440 563 021 00011 (Ci-après le « **Prestataire** »).

La réalisation de l'Etude consommateur géolocalisée, étude de fréquentation en ligne est confiée au **Cabinet POTLOC**, 38 rue Notre Dame de Nazareth – 75003 Paris, SIRET 827 800 806 R.C.S. Paris (Ci-après le « **Prestataire** »).

La réalisation de l'Etude juridique et foncière est confiée au **Cabinet SEGAT**, 6 bis rue Jean Bonnefoix, 94200 Ivry-sur-Seine, RCS de Créteil sous le numéro B632 044 145 (Ci-après le « **Prestataire** »).

Les Prestataires ont été sélectionnés par Epareca dans le respect des règles légales et réglementaires applicables à la commande publique. A ce titre, il prend à sa charge le versement de leur rémunération.

### 3.2 - Collaboration entre les Parties

Epareca est le maître d'ouvrage et le seul responsable de la réalisation des Etudes. Il prend à sa charge la relation avec chaque Prestataire.

Il indique avoir déjà conclu toute convention utile pour la réalisation de ces études et l'obtention de la propriété intellectuelle de l'ensemble des droits qui y sont attachés.

### 3.3 - Suivi de chaque Etude

#### 3.3.1 Engagements d'Epareca :

Epareca s'engage à faciliter le bon déroulement des études conjointement décidées et dans tous les cas à ne pas faire obstacle à leur réalisation.

En particulier, il s'engage à :

- Informer régulièrement la Caisse des Dépôts, la Ville de Saint-Denis du déroulement des études engagées en leur transmettant toute information ou document nécessaire à la bonne appréhension par les parties des Livrables attendus;
- Recueillir toute information ou observations des parties utiles à la finalisation des études engagées ;
- Transmettre à la Caisse des Dépôts, à la Ville de Saint-Denis les Livrables, tel que visés à l'article 3.4 ci-après ;

#### 3.3.2 Engagements des collectivités

La Ville de Saint-Denis s'engage à faciliter le bon déroulement des études conjointement décidées et dans tous les cas à ne pas faire obstacle à leur réalisation.

En particulier, dans l'hypothèse où les études envisagées comporteraient des rencontres individuelles avec les commerçants et/ou les propriétaires, la Ville de Saint-Denis s'engage à organiser une réunion publique de lancement de la mission en présence des intéressés ou, à défaut, à remettre aux commerçants et aux propriétaires une lettre accréditive signée par l'Elu référent présentant la démarche et l'intervenant.

#### 3.3.3 Engagements de la Caisse des dépôts

La Caisse des Dépôts s'engage à faciliter le bon déroulement des études conjointement décidées et dans tous les cas à ne pas faire obstacle à leur réalisation.

### 3.4 - Livrables

Les résultats attendus et le calendrier des études sont précisés dans le cahier des charges en annexe 1.

L'ensemble des résultats et le rapport final sont ci-après désignés ensemble les « Livrables ».

Les Livrables seront transmis et exposés aux parties par Epareca ou ses prestataires.

## **ARTICLE 4 : EVALUATION DE LA PREMIERE PHASE D'ETUDES PREALABLES**

A l'issue des conclusions présentées des études réalisées au titre de cette première phase et au regard du scénario d'intervention présenté, les parties décident soit :

- 1- de constater l'absence de conditions favorables nécessaires à la réalisation et la pérennité de l'investissement souhaité, objet de la saisine d'Epareca.

Dans ces conditions les parties décident de mettre fin au partenariat issu de la présente convention qui prendra fin suivant les conditions de l'article 10 ci-après exposé,

- 2- d'estimer que les conditions sont réunies pour poursuivre leur partenariat avec la réalisation d'études et diagnostics pré-opérationnels dont l'objectif sera la réalisation d'un ensemble immobilier suivant la saisine initiale d'Epareca avec validation d'un investissement par son conseil d'administration.

## **TITRE 2 : PHASE D'ETUDES ET DE DIAGNOSTICS PRE-OPERATIONNELS**

Dans le cas où les parties décideraient de poursuivre leur partenariat à l'issue de la phase d'études préalables, une seconde phase d'Etudes et de Diagnostics dits pré-opérationnels fera l'objet d'un avenant à la convention comprenant la liste des études et diagnostics nécessaires et les modalités pratiques et financières identiques à celles précisées pour les Etudes préalables aux articles 5.2 et 5.3.

Les études et diagnostics techniques ci-après mentionnés sont présentés à titre indicatif et seront à adapter suivant les conclusions des premières études réalisées et les visites de site par les parties :

- géomètre
- études de sol (géotechniques et pollution)
- diagnostics approfondis du ou des bâtiments
- faisabilité architecturale et notamment test de capacité, esquisse, avant-projet sommaire, etc.
- autres : programmiste, expertise juridique particulière, expertise financière particulière (liste non exhaustive), de façon générale toutes actions d'étude ou d'expertise nécessaires à la décision de réaliser l'opération.

## **TITRE 3 : DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 5 : MODALITES FINANCIERES**

Le coût des Etudes préalables engagées est détaillé en annexe 2 ainsi que le budget global, l'identité des financeurs et leur pourcentage respectif de financement. Il en sera de même pour tout avenant portant sur toute étude / diagnostic supplémentaire validé par les parties.

#### 5.1- Subvention

Au titre des Etudes préalables, les Parties ont convenu que :

- la Caisse des Dépôts versera à Epareca une subvention de 33,33 % du coût total HT des études majoré au taux de TVA en vigueur ;
- la Ville de Saint-Denis versera à Epareca une subvention de 33,33 % du coût total HT des études majoré au taux de TVA en vigueur ;
- Epareca prendra en charge le reste du budget total, tel que visé en annexe 2

### 5.2 - Modalités de versement

La subvention de chaque Partie sera versée en une seule fois au terme de chaque étude réalisée et ce dans la limite de 33,33 % du coût total HT des études majoré au taux de TVA en vigueur tel que précisé à l'article 5.1.

Ce montant couvre l'intégralité de la subvention versée par la Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis au titre de la phase d'Etudes préalables convenues dans la présente Convention.

Ce montant est ferme.

Epareca devra fournir, lors de l'appel de fonds, une attestation signée certifiant le montant total des dépenses mises en œuvre au titre de chacune des études effectivement réalisées.

La Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis verseront le montant de la subvention, après réception de l'appel de fonds.

La Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis se réservent la possibilité de ne pas donner suite à l'appel de fonds si Epareca n'est pas en mesure de justifier de la bonne exécution des Etudes dans les conditions de l'article 3.3 de la présente convention.

Ces modalités de versement seront applicables à tout avenant portant sur la réalisation d'études et diagnostics pré opérationnels.

### 5.3 - Utilisation de la subvention

La subvention versée par la Caisse des Dépôts et par la Ville de Saint-Denis telle que visée ci-dessus, est strictement réservée à la réalisation de chacune des Etudes effectivement réalisées.

En cas de non-respect de cette obligation, le montant de la subvention dont l'emploi n'aura pu être justifié, fera l'objet d'un reversement à la Caisse des Dépôts et à la Ville de Saint-Denis sur simple demande de ces dernières.

## **ARTICLE 6 : RESPONSABILITE ET ASSURANCES**

### 6.1 : Responsabilité

L'ensemble des actions menées dans le cadre de la présente convention est initié, coordonné et mis en œuvre par Epareca qui en assume l'entière responsabilité.

Les publications et bilans issus de chaque Etude réalisée (notamment publication sur Internet et publication papier) seront effectués sous sa responsabilité éditoriale.

Il est expressément précisé, dans cette perspective, que la Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis ne sauraient assumer ou encourir aucune responsabilité dans le cadre de l'utilisation, par Epareca, de ladite subvention, notamment pour ce qui concerne les éventuelles difficultés techniques, juridiques ou pratiques liées à son activité.

Epareca s'engage notamment à respecter et à faire respecter l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables aux actions qu'il entreprend.

Les Parties conviennent que chaque Prestataire est entièrement responsable de l'exécution de l'Etude dont il a en charge la réalisation et de l'ensemble des travaux nécessaires pour la mener.

En conséquence, Epareca ne pourra rechercher la responsabilité de la Caisse des Dépôts et de la Ville de Saint-Denis en cas de mauvaise exécution d'une Etude.

## 6.2 : Assurances

Epareca s'assure que chaque Prestataire bénéficie d'une assurance responsabilité civile générale couvrant de manière générale son activité pendant toute la durée de l'Etude confiée. Epareca s'engage à ce que chaque Prestataire maintienne cette assurance et puisse en justifier à la Caisse des Dépôts et à la Ville de Saint-Denis à première demande.

## **ARTICLE 7 : COMMUNICATION**

### 7.1 - Communication

#### 7.1.1 - Mention de la Caisse des Dépôts et de la Ville de Saint-Denis

Epareca s'oblige à soumettre, dans un délai minimal de 15 jours avant sa divulgation au public, à l'autorisation préalable et écrite de la Caisse des Dépôts et de la Ville de Saint-Denis, le contenu de tout projet de publication ou d'action de communication écrite ou orale, relative à l'Etude, objet des présentes.

La Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis pourront, pendant ce délai, demander des modifications ou s'opposer à toute communication qu'elles estimeront de nature à porter atteinte à leur image, à leur renommée ou à leurs intérêts quels qu'ils soient, ou demander à ce que leur soutien soit mentionné.

Dans ce dernier cas, Epareca s'engage à apposer ou à faire apposer par le Prestataire, en couleur, le logotype du Groupe Caisse des Dépôts tel que visé à l'article 7.1.2, ou de la Ville de Saint-Denis et à ce qu'il soit fait mention par Epareca ou le Prestataire, du soutien de la Caisse des Dépôts et de la Ville de Saint-Denis pour la réalisation de l'Etude, sous une forme préalablement déterminée entre les Parties, par écrit, sur les supports de communication, d'information et de promotion réalisés dans le cadre de l'exécution de la Convention. Dans ce cas, le format et l'emplacement des mentions visées par le présent article seront déterminés d'un commun accord entre les Parties. En tout état de cause, leur format sera au moins aussi important que celui des mentions attribuées aux éventuels autres partenaires d'Epareca dans le cadre de l'Etude.

De manière générale, chacune des parties à la présente convention s'engage à ne pas porter atteinte à l'image ou à la renommée de ses cocontractants.

En outre, chacune des parties s'engage à informer ses cocontractants de tout projet d'action promotionnelle concernant l'un de ses autres partenaires.

Toute utilisation, représentation ou reproduction des signes distinctifs de la Caisse des Dépôts, de la Ville de Saint-Denis et d'Epareca, par l'une des Parties, non prévue par le présent article, est interdite.

#### 7.1.2 - Autorisation d'utiliser des logotypes

Aux seules fins d'exécution des obligations visées à l'article 7.1.1 [*Mention de la Caisse des Dépôts*], les parties s'autorisent mutuellement dans le cadre de l'exécution de la convention et pendant la durée fixée à l'article 10 ci-après :

D'une part, à utiliser:

- la marque française semi-figurative « Banque des Territoires Groupe Caisse des Dépôts » n° 18-4.456.085 (version identitaire du logotype Banque des Territoires), et en cas de contraintes techniques, et dans ce seul cas, la version carrée du logotype Banque des Territoires à savoir la marque française semi-figurative « Banque des Territoires & logo » n° 18/4.456.087, conformément aux représentations jointes en annexe. La Caisse des Dépôts autorise ainsi en outre le Bénéficiaire à utiliser dans ce cadre, la marque française semi-figurative "Groupe Caisse des Dépôts » et logo n°



16/4.250.914 la marque française semi-figurative GROUPE CAISSE DES DEPOTS & Logo n°04/3.332.494, constituant le logotype conformément à la représentation jointe en annexe;

- le logo de la Ville de Saint-Denis joint en annexe,
- le logotype d'Epareca joint en annexe.

D'autre part, à faire mention des contributions respectives sous une forme qui aura reçu leur accord préalable et écrit dans les conditions déterminées à l'article 7.1.1 de la présente convention.

A l'extinction des obligations visées par l'article 7.1.1, les parties s'engagent à cesser tout usage de leurs signes distinctifs sauf accord exprès écrit contraire.

## **ARTICLE 8 : PROPRIETE INTELLECTUELLE ET EXPLOITATION DES RESULTATS**

### 8.2.1 - Utilisation des documents par la Caisse des Dépôts et par la Ville de Saint-Denis

Dans le cadre de la Convention, Epareca autorise expressément la Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis à reproduire, représenter, et diffuser les Livrables sur tous supports et par tous moyens, à titre non exclusif et gratuit, à des fins de communication exclusivement interne pour la durée légale de protection des droits de propriété intellectuelle afférents à ces Livrables et pour une exploitation à titre gratuit.

En conséquence, Epareca s'engage à obtenir la cession de l'ensemble des droits de propriété intellectuelle nécessaires à la présente autorisation et garantit ses cocontractants contre toute action, réclamation ou revendication intentée contre cette dernière, sur la base desdits droits de propriété intellectuelle.

Epareca s'engage notamment à faire son affaire et à prendre à sa charge les frais, honoraires et éventuels dommages et intérêts qui découleraient de tous les troubles, actions, revendications et évictions engagés contre ses cocontractants au titre d'une exploitation desdits droits conforme aux stipulations du présent article.

### 8.2.2 - Utilisation des documents de la Caisse des Dépôts et de Ville de Saint-Denis par Epareca

La Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis autorisent expressément Epareca à reproduire, représenter, diffuser, à des fins de communication, promotion et information interne et externe, les documents de présentation d'information et de promotion des activités de la Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis, et ce, sur tout support et par tout procédé connus ou inconnus au jour de la signature de la Convention, aux seules fins d'exécution et pour la durée des obligations à la charge d'Epareca en vertu de la présente Convention.

## **ARTICLE 9 : CONFIDENTIALITE**

Les Parties s'engagent à veiller au respect de la confidentialité des informations et documents, de quelque nature qu'ils soient et quels que soient leurs supports (les « Informations Confidentielles »), qui leur auront été communiqués ou dont elles auront eu connaissance lors de la négociation et de l'exécution de la Convention, sous réserve de ceux dont elles auront convenu expressément qu'ils peuvent être diffusés.

Sont exclues de cet engagement :

- les informations qui seraient déjà dans le domaine public ou celles notoirement connues au moment de leur communication,
- les informations que la loi ou la réglementation oblige à divulguer, notamment à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire compétente.

La présente obligation de confidentialité s'appliquera pendant toute la durée de la Convention et demeurera en vigueur pendant une durée de deux (2) ans à compter de l'arrivée du terme de la Convention pour quelque cause que ce soit.

## **ARTICLE 10 : DUREE DE LA CONVENTION**

La Convention entre en vigueur à compter de sa signature par les Parties et est conclue pour une durée déterminée, qui s'achèvera après le versement en son intégralité de la subvention de la Caisse des Dépôts et de la Ville de Saint-Denis tel que prévu à l'article 5.2.

Le versement de la subvention devra intervenir en tout état de cause dans les six (6) mois suivant la date d'achèvement de chaque Etude, sous réserve des stipulations des articles 7, 8, 9, et 11.3, qui resteront en vigueur pour la durée des droits et obligations en cause, quelles que soient les causes de terminaison de la Convention.

## **ARTICLE 11 : RESILIATION**

### 11.1 – Résiliation pour force majeure

Si Epareca se trouve empêché, par un évènement de force majeure, de faire réaliser l'Etude, la Convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité, trente (30) jours calendaires après notification à la Caisse des Dépôts et à la Ville de Saint-Denis par lettre recommandée avec avis de réception de l'évènement rendant impossible l'exécution de la Convention.

### 11.2 – Résiliation pour faute

La présente Convention sera résiliée de plein droit en cas d'inexécution, **par l'une des Parties**, de ses obligations contractuelles.

Cette résiliation sera effective un (1) mois après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à la Partie défaillante et restée sans effet.

### 11.3 – Résiliation pour abandon du projet

La présente Convention sera résiliée de plein droit si la collectivité venait à décider d'abandonner le projet, objet de la saisine d'Epareca quel qu'en soit le motif.

Cette résiliation sera effective un (1) mois après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à la Partie défaillante et restée sans effet.

### 11.4 - Effets de la résiliation

En cas de résiliation anticipée de la Convention, dans les cas visés aux articles 11.1 et 11.2 ci-dessus, la subvention de la Caisse des Dépôts et de la Ville de Saint-Denis restant due à la date d'effet de la résiliation est liquidée en fonction des engagements effectivement réalisés.

Le cas échéant, Epareca est tenu au reversement des sommes indûment perçues.

### 11.5 - Restitution

Les sommes versées par la Caisse des Dépôts et par la Ville de Saint-Denis conformément à l'article 5 ci-dessus, et pour lesquelles Epareca ne pourra pas justifier d'une utilisation conforme aux objectifs définis dans le cadre de la présente Convention, sont restituées sans délai à la Caisse des Dépôts et à la Ville de Saint-Denis et ce, sur simple demande de ces dernières.

De la même manière, les sommes versées par Epareca conformément à l'article 5 ci-dessus lui seront restituées sans délai et sur simple demande en cas de résiliation pour faute au sens de l'article 11.2 ci-dessus et par le cocontractant à l'origine de ladite résiliation.

Dans tous les cas de cessation de la Convention, Epareca devra remettre à la Caisse des Dépôts et à la Ville de Saint-Denis dans les huit (8) jours suivant la date d'effet de la cessation de la Convention et sans formalité particulière, tous les documents fournis par la Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis et qu'Epareca détiendrait au titre de la Convention.

## **ARTICLE 12 : DISPOSITIONS GENERALES**

### 12.1 - Modification de la Convention

Aucun document postérieur, ni aucune modification de la Convention, quelle qu'en soit la forme, ne produiront d'effet entre les Parties sans prendre la forme d'un avenant dûment daté et signé entre elles.

### 12.2 - Nullité

Si l'une quelconque des stipulations de la présente Convention s'avérait nulle au regard d'une règle de droit en vigueur ou d'une décision administrative ou judiciaire devenue définitive, elle serait alors réputée non écrite, sans pour autant entraîner la nullité de la Convention, ni altérer la validité des autres stipulations.

### 12.3 - Renonciation

Le fait que l'une ou l'autre des Parties ne revendique pas l'application d'une clause quelconque de la Convention ou acquiesce de son inexécution, que ce soit de manière permanente ou temporaire, ne pourra être interprété comme une renonciation par cette Partie aux droits qui découlent pour elle de ladite clause.

### 12.4 - Election de domicile

Pour l'exécution de la présente Convention, la Caisse des Dépôts fait élection de domicile en sa Direction Régionale Réunion Océan Indien située au 15 rue Malartic, BP 80980 – 97479 Saint-Denis Cedex

La Ville de Saint-Denis fait élection de domicile à l'Hôtel de Ville 14 rue de Paris BP47 717 – 97803 Saint-Denis cedex

Epareca fait élection de domicile à l'adresse figurant en tête des présentes.

### 12.5 - Droit applicable - Règlement des litiges

La présente Convention est régie par le droit français.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente Convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Lille.

Pour l'attribution de juridictions, les parties conviennent d'être domiciliées au siège d'Epareca sis 12 place Saint-Hubert à Lille (59043).

### 12.6 - Cession des droits et obligations issus de la Convention

La Convention est conclue intuitu personae. En conséquence, aucune des Parties ne pourra transférer, à titre onéreux ou gratuit, les droits ou obligations découlant de la Convention, sans l'accord exprès, préalable et écrit des autres Parties.

Fait en trois (3) exemplaires,

A \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Pour la **Ville de Saint-Denis**  
Le Maire

**Gilbert ANNETTE**

Pour l'**EPARECA**  
La Directrice du Développement et de  
l'Ingénierie de projet  
**Christelle BREEM**

Pour la **Caisse des Dépôts et Consignation**  
La Directrice Régionale

**Nathalie INFANTE**



**MARCHE D'ETUDES COMMERCIALES &  
ARTISANALES**

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES  
PARTICULIERES LOT 1**

## **Descriptif du marché**

### 1- Contexte

Héritage d'un urbanisme datant des années 60/70, le commerce implanté dans les quartiers de la politique de la Ville souffre, dans un grand nombre de cas, d'une répartition spatiale inadaptée, d'une conception architecturale obsolète ainsi que d'un immobilier vieillissant et mal entretenu.

Souvent structurés autour de petits centres commerciaux de proximité, enclavés et mal desservis, ces commerces connaissent également des difficultés liées à leur environnement (détérioration du contexte social, développement d'une concurrence périphérique attractive...).

De plus, d'autres dysfonctionnements tels que des structures de propriété complexes peuvent contribuer à expliquer le manque de vitalité de ce tissu marchand.

C'est dans ce contexte national qu'Epareca, établissement public, intervient à la demande des collectivités pour restructurer des espaces commerciaux situés en zone de politique de la ville, en apportant ses capacités d'opérateur-gestionnaire et d'investisseur public dans un cadre de projet de rénovation urbaine à l'échelle des quartiers. En effet, la réalisation d'un projet de rénovation urbaine peut être une opportunité de développement et de renouveau pour le commerce de ces quartiers.

Opérationnel depuis 1999, son action porte actuellement sur une centaine de sites.

La prestation attendue est d'accompagner Epareca dans sa démarche d'études de marché pour le commerce.

Celle-ci se situe principalement en amont des opérations et permet d'affiner notre vision du projet commercial et son intégration dans son environnement.

Dans d'autres cas, elle peut concerner des actualisations d'études antérieures nécessaires à la poursuite du projet.

### 2- Description des prestations attendues

**L'étude de marché** est indispensable pour juger de la viabilité commerciale d'une opération de restructuration et de sa pertinence au vu du projet urbain.

Elle doit permettre, sur la base d'une analyse du tissu commercial et de son environnement, de formuler des préconisations en matière de programmation et de réorganisation de l'offre

et proposer, en complément, des pistes d'action pour pérenniser l'activité dans une phase d'élaboration et de mise en œuvre du projet et pour optimiser son fonctionnement à termes.

Le contenu de cette étude varie en fonction des caractéristiques de chaque site.

En effet, les études commerciales ne sont pas homogènes. Elles varient selon la situation du centre commercial, sa dimension, les problématiques rencontrées et les études déjà réalisées. Le périmètre des études change d'une mission à une autre, tout en restant majoritairement inscrit dans un contexte de proximité.

La diversité des contextes nécessite de prendre en compte les équipements ou projets structurants (infrastructures scolaires ou sportives, services publics ou associatifs, marchés forains ou entreprises...) pouvant impacter le fonctionnement des activités commerciales

L'expérience acquise par Epareca et qui peut servir aujourd'hui de référence d'un point de vue méthodologique confirme la nécessité d'analyses ciblées sur les comportements d'achats dans la zone de chalandise (les sites étudiés s'inscrivent généralement dans des secteurs de 2 000 à 10 000 habitants), ce qui implique la réalisation d'enquêtes téléphoniques auprès d'un panel d'habitants dans les quartiers, voire d'enquêtes sur site auprès de la clientèle fréquentant le centre commercial.

En conséquence, les missions confiées au prestataire sont composées d'un ou plusieurs des modules suivants :

- I. Diagnostic de la situation commerciale sur la base d'une interview des commerçants (base 10).
- II. Etat des lieux (points forts / points faibles) et analyse de l'environnement commercial (équipements commerciaux de périphérie, autres polarités de proximité, marché forain...).
- III. Analyse du potentiel commercial du site pour l'ensemble des activités commerciales.
- IV. Détermination du marché potentiel pour la « locomotive alimentaire » ou pour une activité en particulier en fonction de l'offre, du format/concept et de la localisation.
- V. Définition d'un programme indicatif de boutiques.
- VI. Actualisation d'une étude existante : l'objectif est une mise à jour du contexte (composition commerciale, environnement sociodémographique, urbain et concurrentiel) afin d'actualisé le potentiel marchand et d'adapter si besoin le programme envisagé (ce module forme une mission à lui seul, toutefois il pourra être accompagné des modules enquête clientèle ou téléphonique).

- VII. Diagnostic flash : à partir d'une visite du site, d'une interview des différents acteurs locaux (5-6), d'un état des lieux des activités commerciales et artisanales dans et autour du quartier, il s'agit de compléter le cadre de collecte joint en annexe afin de préciser s'il paraît possible de maintenir ou de développer un dispositif commercial et d'émettre un avis sur la nature des interventions à engager pour y parvenir. La durée impartie à ce module est de 1 mois à compter du lancement officiel.
- VIII. Enquête téléphonique auprès des ménages (panel de 200 à 300 ménages).
- IX. Enquête clientèle sur site (panel de 150 à 200 interviews).
- X. Restitution : la restitution de l'étude comprend la participation aux réunions, les déplacements sur sites, la préparation des documents,... (confère point 3 sur les modalités d'exécution des prestations).
- XI. Réunion supplémentaire sur site.

A chaque mission, le bon de commande précisera le ou les modules confiés.

A chaque mission, le module X - restitution sera prévu.

### 3- Modalités d'exécution des prestations attendues

Pour la bonne exécution du marché, Epareca s'engage à communiquer au titulaire, tous documents, informations et éléments dont il dispose et qui pourraient être utiles à l'accomplissement des prestations.

Chaque mission implique la participation à 2 réunions :

- pour le lancement de l'étude (sur site)
- pour une restitution finale auprès des partenaires locaux (sur site avec projection d'une synthèse de l'étude)

La durée de l'étude est de 3 mois et démarre à compter de la réunion de lancement jusqu'à la restitution finale.

Le rapport de la mission sera transmis au plus tard à Epareca 15 jours avant la restitution de l'étude et donnera lieu à un échange technique avec le mandataire par téléphone.

Les différentes études feront, en outre, l'objet d'un rendu sur support informatique (CD-ROM / USB) après la restitution de l'étude.

Une présentation pédagogique et attrayante sera recherchée, afin de permettre une restitution aisée aux élus et partenaires.

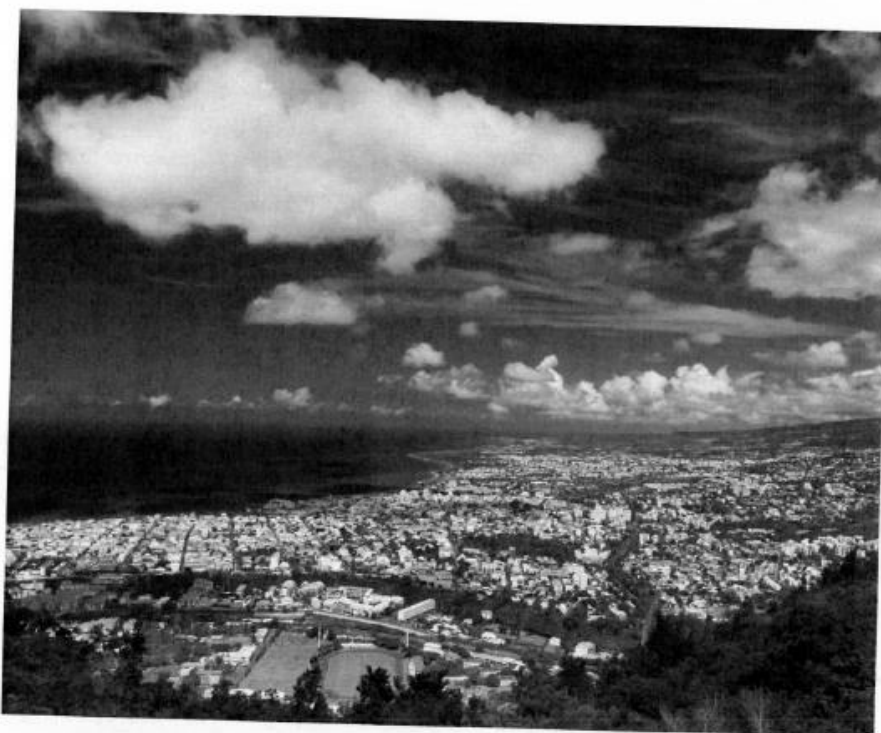


# ENQUÊTE CONSOMMATEUR GÉOLOCALISÉE

Date de l'offre : mardi 18 juin 2019

Offre préparée pour : Olivier Mutez

Date d'expiration : mercredi 31 juillet 2019





## QUI SOMMES-NOUS ?

Potloc est une équipe d'ingénieurs et de marketeurs passionnés par le futur, l'innovation technologique et l'intelligence collective. Nous pensons que la richesse d'une entreprise réside dans sa communauté.

Notre ambition est simple : rendre **la recherche consommateur accessible, échelonnée et continue**, afin de favoriser un flux constant d'information entre les municipalités et leurs administrés.

Nous nous appuyons sur **les réseaux sociaux afin de sonder rapidement** un grand nombre de consommateurs dans une zone géographique définie.

Nous améliorons la richesse des insights et développons l'autonomie des gestionnaires de centre-ville tout en réduisant les coûts, les délais et le nombre d'intervenants. Nous permettons ainsi à nos clients de focaliser leur énergie sur la mise en oeuvre des solutions.



## NOS SERVICES

### OBJECTIFS :

- Dresser un portrait des habitudes de visites (fréquence et raison), des personnes de passage ou à destination de la rue du Maréchal Leclerc;
- Évaluer les raisons de fréquentation et de non fréquentation de la rue du Maréchal Leclerc ;
- Définir les habitudes de consommation actuelles en dehors de la rue du Maréchal Leclerc : fréquence de visite du centre ville et des centres commerciaux environnants ;
- Identifier les besoins de la population en termes de commerces, services et restaurants dans la rue du Maréchal Leclerc ;

### PROCESSUS :

#### ÉTAPE 1 :

Création d'un questionnaire sur-mesure,

#### ÉTAPE 2 :

Promotion du questionnaire auprès de la clientèle cible (zone géographique et échantillon cible à définir avec le client).

#### ÉTAPE 3 :

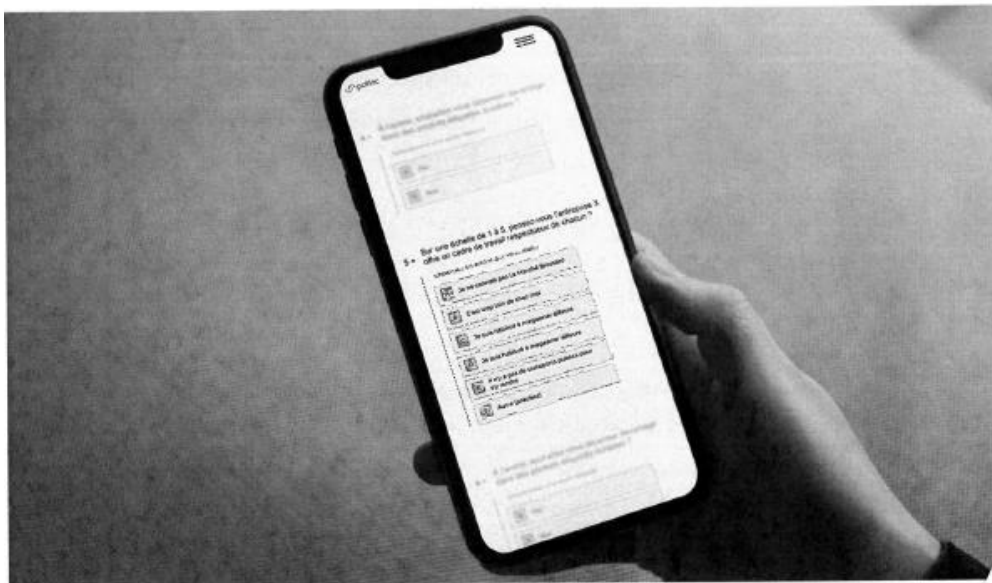
Livraison des résultats sur l'interface potloc.com.

## QUESTIONNAIRE SUR MESURE

Suite à un échange avec le client, un **sondage entièrement personnalisé** est produit. Il regroupe toutes les questions qui seront soumises à l'audience de l'étude définie au préalable.

Le sondage est hébergé sur potloc.com et **adapté à tous types d'appareils** (ordinateurs, smartphones et tablettes). Grâce à une interface moderne, les sondages POTLOC sont faits pour être **rapides et simples**.

Testez notre plateforme  
<https://potloc.com/Decathlon>



## CAMPAGNE MÉDIA

Après avoir méticuleusement défini la population à interroger en concertation avec le client, POTLOC crée une **campagne publicitaire dédiée, massivement diffusée via les réseaux sociaux** jusqu'à atteinte de l'échantillon cible.

*"Je ne pensais pas que vous seriez en mesure d'interroger une population si précise en si peu de temps, c'est top !"*

Antoine Mabillon  
BNP Paribas Real Estate



## DASHBOARD ANALYTICS

Une fois la campagne terminée et le nombre de répondants atteint, les résultats du sondage sont livrés via un dashboard interactif et incluent:

- **Statistiques** de la campagne et du sondage
- **Profil sociodémographiques et origine géographique** des répondants
- **Analyse détaillée** (résultats bruts et données croisées) pour chacune des thématiques du sondage
- **Analyse qualitative** des verbatims
- **Zone de chalandise cartographiée**, le cas échéant
- **Faits saillants**

*"Nous avons pu approcher les clients les plus pertinents pour notre projet spécifiquement et avec des données à l'appui."*

Stéphanie Phoenix  
Groupe ALDO



## CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES (CCTP)

**Marché d'études juridiques et foncières  
d'espaces commerciaux et artisanaux**

*Version du 27 mars 2018*

**Pouvoir adjudicateur : EPARECA**  
Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et  
Artisanaux  
12 Place Saint Hubert - 59043 LILLE

## SOMMAIRE

Article 1.	Contexte et objectifs .....	3
Article 2.	Objet du marché .....	3
Article 3.	Contenu des études à réaliser .....	3
3.1	Volet 1.....	3
3.2	Volet 2.....	4
3.3	Volet 3.....	4
3.4	Volet 4.....	4
3.4.1	1ère hypothèse : éviction du fonds .....	4
3.4.2	2ème hypothèse : transfert du fonds de commerce.....	5
3.4.3	3ème hypothèse : restructuration avec maintien du commerce sur site .....	5
Article 4.	Modalités de réalisation des prestations attendues, délais, livrables .....	5

## Article 1. Contexte et objectifs

Héritage d'un urbanisme datant des années 60/70, le commerce implanté dans les quartiers de la politique de la Ville souffre, dans un grand nombre de cas, d'une répartition spatiale inadaptée, d'une conception architecturale obsolète ainsi que d'un immobilier vieillissant et mal entretenu.

Souvent structurés autour de petits centres commerciaux de proximité, enclavés et mal desservis, ces commerces connaissent également des difficultés liées à leur environnement (détérioration du contexte social, développement d'une concurrence périphérique attractive...).

De plus, d'autres dysfonctionnements tels que des structures de propriété complexes peuvent contribuer à expliquer le manque de vitalité de ce tissu marchand.

C'est dans ce contexte national qu'Epareca, établissement public, intervient à la demande des collectivités pour restructurer des espaces commerciaux situés en zone de politique de la ville, en apportant ses capacités d'opérateur-gestionnaire et d'investisseur public dans un cadre de projet de rénovation urbaine à l'échelle des quartiers. En effet la réalisation d'un projet de rénovation urbaine peut être une opportunité de développement et de renouveau pour le commerce de ces quartiers.

Avec la refonte de la géographie prioritaire, Epareca est également appelé à intervenir sur des quartiers d'urbanité ancienne (centres historiques, faubourgs anciens, cités minières, cœurs de villes nouvelles) qui correspondent à des réalités très différentes (en termes de formes urbaines ou de tailles et en fonction de leur potentiel touristique ou du dynamisme du marché immobilier local) mais avec, comme caractéristique commune, une offre de commerces en grande difficulté (taux de vacance élevés, immobilier dégradé et de plus en plus inadapté aux concepts modernes de distribution). Ces centralités sont donc confrontées à une perte de diversité commerciale et font face, en général, à une concurrence importante des grands ensembles de périphérie.

C'est dans ce contexte qu'Epareca entend apporter des solutions aux collectivités en faveur du développement et du renouveau pour l'activité marchande de ces polarités.

## Article 2. Objet du marché

Le présent marché a pour objet des prestations d'études juridiques de copropriété et d'évaluations financières de valeurs de murs et de fonds de commerce d'espaces commerciaux et artisanaux.

## Article 3. Contenu des études à réaliser

Les prestations à réaliser au titre du présent marché sont classées en 4 catégories intitulées volet 1, 2, 3 ou 4.

Par polarité commerciale et en fonction de ses caractéristiques propres, EPARECA pourra confier au prestataire la réalisation d'un ensemble de prestations portant sur tout ou partie des volets 1, 2, 3 et 4. Le volet 2 est spécifique aux interventions en centre-ville ou en quartier d'urbanisation ancienne.

### 3.1 Volet 1

Ce volet a pour objectif l'analyse de la structure de la / des copropriété(s) :

- organisation des lots,



- répartition des tantièmes de charges,
- analyse des éventuelles servitudes,
- état patrimonial (analyse hypothécaire)...

## 3.2 Volet 2

**Dans le cas particulier de centres anciens qui se caractérisent davantage par des copropriétés verticales mixant logements et commerces, il peut être demandé au prestataire de produire une note d'opportunité tenant compte de la dureté foncière des immeubles et comprenant :**

- une analyse fine du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division,
- des préconisations sur les actions à conduire et leurs mises en oeuvre pour rendre autonome au maximum le lot commerce : DUP valant division en volume, mise en place de servitudes, modification ou réécriture du règlement de copropriété...

La production de cette note implique un contact avec le syndic et/ou la copropriété de l'immeuble.

Les études des marchés immobiliers et locatifs ne sont pas comprises dans cette prestation. Elles sont prévues dans les volets 3 et 4.

## 3.3 Volet 3

Ce volet consiste à produire une estimation des murs commerciaux:

- étude de marché immobilier commercial de la zone géographique afin de déterminer des termes de comparaison ;
- accès à tous les locaux afin d'évaluer l'état réel des biens et les caractéristiques de leurs aménagements ;
- évaluation par cellule avec descriptif et valeur individualisés ;
- rencontre ou interview téléphonique des propriétaires des locaux du centre commercial pour établir une stratégie d'intervention au vu de la présentation du projet.

## 3.4 Volet 4

Dans ce volet, le prestataire doit recueillir un ensemble de références de loyers pratiqués pour des produits analogues et sur différents secteurs de la ville (dans le quartier, dans d'autres quartiers en politique de la ville, en centre-ville, en centres commerciaux de périphérie...).

Puis il s'attachera à évaluer la valeur des fonds en s'appuyant sur les trois hypothèses ci-dessous qui seront analysées, pour chaque commerce, sur la base d'enquêtes menées auprès de chacun des commerçants. Ces enquêtes permettront notamment d'apprécier, sur la base de la collecte des bilans, la qualité des exploitations et de connaître les conditions optimales de participation de chacun des exploitants au futur projet (surfaces d'exploitation idéales, niveau de loyer, diversification éventuelle des activités...).

### 3.4.1 1ère hypothèse : éviction du fonds

Le commerce est évincé, recherche de la valeur du fonds pouvant être due à son propriétaire selon plusieurs critères :

- évolution de l'activité (CA)
- références comparables dans la profession
- appréciation des agencements

- évaluation des investissements
- évaluation du droit au bail
- etc...

### 3.4.2 2ème hypothèse : transfert du fonds de commerce

Le commerce est transféré dans un autre local dans le cadre de l'opération de restructuration.

Recherche de l'ensemble des coûts devant être appréhendés et notamment :

- investissements sur le nouveau local pour le mettre en état d'accueillir le commerce ;
- coût des équipements ne pouvant être réinstallés et devant être rachetés (matériels non amortis et non transférables) ;
- coût des pertes d'exploitation dues à l'interruption de l'activité liée au transfert ;
- coût de déménagement ;
- coût de différentiel de loyer sur la durée du bail ;

Le titulaire doit également déterminer les conditions techniques, financières et juridiques du transfert de chacun des commerçants ainsi qu'un loyer d'objectif.

### 3.4.3 3ème hypothèse : restructuration avec maintien du commerce sur site

- évaluation des troubles d'exploitation dus à l'interruption totale ou partielle d'activité pendant une durée indéterminée,
- détermination et validation d'un loyer d'objectif.

## Article 4. Modalités de réalisation des prestations attendues, délais, livrables

Préalablement à la réalisation de l'expertise et quel que soit le nombre de « volets » d'étude commandés, le prestataire participe à une réunion de lancement. Cette réunion a lieu sur le site du centre commercial concerné et se déroule en 3 phases :

- Visite du site ;
- Réunion technique avec la collectivité et les partenaires ;
- Réunion publique avec les commerçants et propriétaires (souvent le soir).

La durée de chaque mission est de 3 (trois) mois à compter de la réunion de lancement. A l'issue de ce délai, une réunion de restitution sur site a lieu.

Tout au long de la mission, le prestataire s'attachera à informer Epareca de son déroulement, de l'avancement des rencontres/interviews, des éventuelles difficultés rencontrées....

Trois semaines avant la réunion de restitution, un projet de rapport doit être remis à Epareca, permettant de réaliser une première analyse de la situation.

Au moins deux jours avant la réunion de restitution, le prestataire remet un rapport comportant les conclusions de l'étude et comprenant, sous forme d'un livret commun à l'ensemble des lots étudiés :

- Une photo de façade en page de garde ;

- Une partie distincte pour chaque volet de l'étude ;
- Un plan général couleur permettant de visualiser l'emplacement de chaque exploitation étudiée ;
- Un tableau de synthèse (sur format Excel) reprenant de façon croisée la totalité des informations (cf annexe 1 du présent document).
- Une annexe (cf annexe 2 du présent document), reprenant, sous forme de liste, les rendez-vous acceptés ou refusés par les propriétaires et les exploitants ainsi que les courriers correspondants.

En ce qui concerne l'annexe du rapport relative aux rendez-vous, il est précisé que pour les prestations nécessitant une rencontre/interview avec les propriétaires et les exploitants, le prestataire prendra avec eux un rendez-vous par téléphone et qu'en toute hypothèse cet appel sera obligatoirement suivi :

- En cas d'accord, d'un courrier confirmant la date et l'heure du rendez-vous ;
- En cas de désaccord, d'un courrier leur spécifiant que le rendez-vous n'a pas pu avoir lieu suite à leur refus.

Ce rapport, ainsi qu'une projection d'une synthèse de l'étude, ont vocation à être présentés par le prestataire aux partenaires locaux de l'Epareca lors de la réunion de restitution sur site. En conséquence, le rapport doit avoir une présentation pédagogique et attrayante afin de permettre une restitution aisée.

Après analyse du rapport, le pouvoir adjudicateur pourra demander au prestataire d'en modifier ou préciser certains éléments.

Après validation définitive, le rapport est à fournir en 4 exemplaires papier dont un reproductible (non relié) et un exemplaire sur support informatique comprenant le tableau de synthèses sous format excel (USB / Mail / plateforme d'échange).

Le prestataire pourra être appelé à participer à une ou plusieurs réunion(s) supplémentaire(s) ou à mobiliser un chargé d'études sur une demi-journée.

De manière exceptionnelle, des missions peuvent se dérouler dans un Département ou une Région d'Outre-mer (DROM). Ainsi, un bordereau des prix spécifique est également à renseigner pour prendre en compte les frais complémentaires liés, notamment, aux déplacements outre mer.

Enfin, il est précisé que le titulaire doit pouvoir mener plusieurs études simultanément et réparties sur l'ensemble du territoire français.

## ANNEXE 2 – MODALITES FINANCIERES

### Adresses

#### Pour la ville :

*Ville de Saint-Denis  
Hôtel de Ville  
14 rue de Paris BP47 717  
97803 Saint-Denis cedex  
A l'attention de la Direction PRUNEL*

#### Pour la Caisse des dépôts

*Caisse des Dépôts  
Direction de l'exécution des opérations financières, Caissier général DEOFF2  
Plateforme d'exécution des dépenses  
56, rue de Lille  
75007 PARIS 07 SP*

### Identité Bancaire

Le versement de la subvention est effectué par virement bancaire, sur le compte du Bénéficiaire ouvert au nom d'EPARECA :

IBAN						BIC
FR76	1007	1590	0000	0010	1740 864	TRPUFRP1

### Plan de financement des Etudes de la première phase

#### ETUDE COMMERCIALE ALBERT ET ASSOCIES

<u>Financiers</u>	<u>Modalités</u>	<u>Montant du cofinancement TTC</u>
Ville de Saint-Denis	1/3 du montant total	2 432 €
Caisse des Dépôts	1/3 du montant total	2 432 €
Epareca	1/3 du montant total	2 432 €
	<b>Total subvention</b>	<b>7 296 €</b>

#### ETUDE COMMERCIALE POTLOC

<u>Financiers</u>	<u>Modalités</u>	<u>Montant du cofinancement TTC</u>
Ville de Saint-Denis	1/3 du montant total	4 250 €
Caisse des Dépôts	1/3 du montant total	4 250 €
Epareca	1/3 du montant total	4 250 €
	<b>Total subvention</b>	<b>12 750 €</b>

## Règles d'utilisation du logotype

- Le logo identitaire est le bloc-marque



Sa hauteur minimum : 13 mm du haut au bas de l'hexagone.

Son espace de protection : il est intégré dans le logo (filet) et doit impérativement être respecté.

Il ne doit être ni altéré, ni déformé. C'est un ensemble immuable.

- Il existe un autre format : le logo carré



Sa longueur minimum : 20 mm (du G de GROUPE au S de DÉPÔTS).

Son espace de protection : il est intégré dans le logo (filet) et doit impérativement être respecté.

Il ne doit être ni altéré, ni déformé. C'est un ensemble immuable.



## Logotype de la Caisse des Dépôts : Marque GROUPE CAISSE DES DEPOTS & Logo

G R O U P E



Ce logotype se caractérise par les éléments suivants :

- les 3 couleurs utilisées sont le rouge Pantone 485 – gris Pantone 430 – noir,
- quand il est utilisé sur aplats de couleur et visuels, son blanc tournant, qui en fait partie intégrante, préserve son impact ;
- sa hauteur minimale est de 17,5 mm, ce qui préserve la visibilité de la médaille

## Marque et logo type de la ville de Saint-Denis



	C : 0 M : 100	J : 100 N : 0	R : 227 V : 6	B : 19 Hex : e30613
	C : 60 M : 0	J : 100 N : 0	R : 118 R : 184	B : 45 Hex : 76b82a
	C : 0 M : 0	J : 100 N : 0	R : 225 V : 237	B : 0 Hex : ffed00
	C : 100 M : 60	J : 0 N : 0	R : 0 V : 92	B : 169 Hex : 005ca9
	C : 0 M : 0	J : 0 N : 100	R : 0 V : 0	B : 0 Hex : 000000



	C : 0 M : 0	J : 0 N : 90	R : 60 V : 60	B : 59 Hex : 3c3c3b
--	----------------	-----------------	------------------	------------------------

## Marque et logo type d'EPARECA







**CONVENTION D'ETUDES DANS LE CADRE DU PROJET DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN DU NORD EST LITTORAL (PRUNEL)**

**SAINT-DENIS SECTEUR DU BUTOR**

**N° d'affaire Lagon Caisse des Dépôts : 86220**

**Entre :**

**Epareca**, Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux créé par la loi du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du Pacte de Relance pour la Ville et du décret n°97-130 du 12 février 1997 portant sur l'organisation EPARECA, ayant son siège 12, place Saint-Hubert à LILLE (59),

Représenté par Madame **Christelle BREEM**, en vertu d'une délégation de signature qui lui a été consentie en date du 16 avril 2018 par Madame **Valérie LASEK** agissant en sa qualité de Directrice Générale dudit établissement, nommée à cette fonction par arrêté interministériel du 11 avril 2016 et domiciliée en qualité audit siège,

Ci-après dénommé "**Epareca**" ,

**Et :**

**La Ville de Saint-Denis**, ayant son siège à l'Hôtel de Ville 14 rue de Paris BP47 717 – 97803 Saint-Denis cedex, représentée par son Maire, Monsieur **Gilbert ANNETTE**, spécialement habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2019,

Ci-après dénommée "**La Ville de Saint-Denis**"

**Et :**

**La Caisse des Dépôts et Consignations**, Etablissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille 75007 PARIS,

Représentée par Nathalie INFANTE, Directrice Régionale, agissant en vertu d'un arrêté de délégation de signature de Monsieur le Directeur général en date du 08 juillet 2019,

Ci-après dénommée "**La Caisse des Dépôts**"

Ci-après désignées ensemble les « Parties ».

<b>CONTEXTE DE L'INTERVENTION .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 1 : OBJET .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE 1 : PHASE D'ETUDES PREALABLES .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 2 : LES ETUDES QUI SERONT ENGAGEES IMMEDIATEMENT.....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 3 : MODALITES DE REALISATION DES ETUDES .....</b>	<b>4</b>
3.1 - Sélection du prestataire .....	4
3.2 - Collaboration entre les Parties.....	4
3.3 - Suivi de chaque Etude .....	5
3.3.1 Engagements d'Epareca :.....	5
3.3.2 Engagements des collectivités .....	5
3.3.3 Engagements de la Caisse des dépôts .....	5
3.4 - Livrables .....	5
<b>ARTICLE 4 : EVALUATION DE LA PREMIERE PHASE D'ETUDES PREALABLES .....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE 2 : PHASE D'ETUDES ET DE DIAGNOSTICS PRE-OPERATIONNELS.....</b>	<b>6</b>
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 5 : MODALITES FINANCIERES .....</b>	<b>6</b>
5.1- Subvention .....	6
5.2 - Modalités de versement .....	6
5.3 - Utilisation de la subvention .....	7
<b>ARTICLE 6 : RESPONSABILITE ET ASSURANCES.....</b>	<b>7</b>
6.1 : Responsabilité .....	7
6.2 : Assurances.....	7
<b>ARTICLE 7 : COMMUNICATION.....</b>	<b>8</b>
7.1 - Communication .....	8
7.1.1 - Mention de la Caisse des Dépôts et de la Ville de Saint-Denis.....	8
7.1.2 - Autorisation d'utiliser des logotypes .....	8
<b>ARTICLE 8 : PROPRIETE INTELLECTUELLE ET EXPLOITATION DES RESULTATS .....</b>	<b>9</b>
8.2.1 - Utilisation des documents par la Caisse des Dépôts et par la Ville de Saint-Denis.....	9
8.2.2 - Utilisation des documents de la Caisse des Dépôts et de la Ville de Saint-Denis par Epareca.....	9
<b>ARTICLE 9 : CONFIDENTIALITE .....</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 10 : DUREE DE LA CONVENTION .....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 11 : RESILIATION .....</b>	<b>10</b>
11.1 – Résiliation pour force majeure .....	10
11.2 – Résiliation pour faute .....	10
11.3 – Résiliation pour abandon du projet.....	10
11.4 - Effets de la résiliation.....	10
11.5 - Restitution .....	10
<b>ARTICLE 12 : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>11</b>
12.1 - Modification de la Convention.....	11
12.2 - Nullité.....	11
12.3 - Renonciation .....	11
12.4 - Election de domicile .....	11
12.5 - Droit applicable - Règlement des litiges.....	11
12.6 - Cession des droits et obligations issus de la Convention .....	11
<b>ANNEXE 1 – CAHIER DES CHARGES DE L'ETUDE .....</b>	<b>12</b>
<b>ANNEXE 2 – MODALITES FINANCIERES .....</b>	<b>17</b>
<b>ANNEXE 3 - LOGO .....</b>	<b>18</b>

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20190920-194003-DE  
Date de télétransmission : 26/09/2019  
Date de réception préfecture : 26/09/2019



**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

## **CONTEXTE DE L'INTERVENTION**

### **Le contexte**

La Ville de Saint-Denis a bénéficié d'un premier PRU sur le quartier Camélias dont la transformation se termine.

Elle est éligible au NPNRU pour la zone Nord Est Littoral (11 000 habitants, 40% de moins de 25 ans, 30% de chômeurs, 73% d'occupants de logements sociaux), quartier étendu pour lequel elle souhaite approfondir sa réflexion et compléter les premières études réalisées dans le cadre du protocole de préfiguration.

Le projet de rénovation urbaine de la zone Nord Est Littoral (Prunel) s'inscrit dans la continuité géographique et sociale du programme de rénovation urbaine précédent et conciliera un volet aménagement et un volet développement économique et social très conséquent et varié.

Proche du centre-ville, cet ensemble, composé de 3 quartiers (Le Bas du Maréchal Leclerc, Vauban et Butor) connectés les uns aux autres mais de formes urbaines très différentes, est situé dans un environnement en mutation : rénovation de la gare routière, construction du centre commercial Espace Océan (18 000 m<sup>2</sup>) portée par une SEM et ICADE, livraison de la Cité des Arts fin 2015.

### **Les problématiques commerciales et économiques**

Au sein de ce vaste territoire, la rue du Maréchal Leclerc a une tradition commerciale forte qui a tendance à se paupériser. Elle est composée de grosses unités commerciales mais également de petits commerces communautaires, souvent unipersonnels (taux de création important mais taux d'échec élevé).

Il existe des dents creuses sur le bas de la rue qui pourraient permettre des opérations de remembrement propices à l'installation d'activités plus qualitatives.

Afin de développer l'attractivité et d'améliorer le cadre de vie de ce quartier, la Ville a engagé une stratégie de reconquête commerciale (accompagnement des porteurs de projets et des commerçants avec un FISAC, maîtrises foncières ponctuelles, développement du e-commerce...).

Par ailleurs, la rue du Maréchal Leclerc développe une offre en immobilier tertiaire pour laquelle la stratégie de commercialisation, le potentiel de développement, les caractéristiques des locaux existants doivent être mieux appréhendés.

Sur le quartier Vauban, plusieurs immeubles de logements sociaux comportent des rez-de-chaussée commerciaux qui, pour certains, restent durablement vacants. La collectivité envisage la création d'un pôle d'activité économique, commercial et tertiaire, sur le secteur de Vauban/RN6 (1 800 m<sup>2</sup> de commerces - 2 700 m<sup>2</sup> de bureaux) à travers une opération forte de démolition-reconstruction de logements et d'un supermarché à l'enseigne SCORE.

Au niveau du quartier du Butor, la ville a constitué une réserve foncière de 4 700 m<sup>2</sup> en vue de la constitution d'un pôle tertiaire dynamique. Il est prévu de mettre en place un aménagement transitoire sur ce foncier : école du cirque et jardins partagés. Situé en entrée de ville, ce quartier regroupe déjà une mixité de fonctions, notamment à vocation économique, à conforter sous réserve d'identifier un potentiel de déploiement de locaux à destination des entreprises.

A ce titre, il y a lieu de conclure la présente convention entre les Parties afin d'y préciser les modalités pratiques et financières de leur participation au programme d'études et d'actions envisagé sur l'opération Saint-Denis Prunel, quartier Butor.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## **ARTICLE 1 : OBJET**

La présente convention a pour objet de définir les modalités pratiques et financières du partenariat entre Epareca, la Ville de Saint-Denis, et la Caisse des Dépôts pour la réalisation du programme et des actions ci-après décrites avec pour finalité la validation d'un investissement par le conseil d'administration d'Epareca permettant la mise en œuvre de l'objet de la saisine d'Epareca par la collectivité.

## **TITRE 1 : PHASE D'ETUDES PREALABLES**

### **ARTICLE 2 : LES ETUDES QUI SERONT ENGAGEES IMMEDIATEMENT**

Les perspectives d'évolution de l'ensemble immobilier ou de l'offre commerciale ou artisanale du quartier, objet des études et autres diagnostics, s'envisagent dans un premier temps en fonction du potentiel commercial ou artisanal de son environnement.

Dans ce cadre, la première étude suivante sera réalisée :

1. Etude en immobilier d'entreprises.

### **ARTICLE 3 : MODALITES DE REALISATION DES ETUDES**

#### 3.1 - Sélection du prestataire

La réalisation de l'étude en immobilier d'entreprises est confiée au **Cabinet OBJECTIF VILLE CONSULTANTS**, 40 rue de la Folie Regnault, 75011 Paris, RCS de Paris 377 501 259. (Ci-après le « **Prestataire** »).

Le Prestataire a été sélectionné par Epareca dans le respect des règles légales et réglementaires applicables à la commande publique. A ce titre, il prend à sa charge le versement de sa rémunération.

#### 3.2 - Collaboration entre les Parties

Epareca est le maître d'ouvrage et le seul responsable de la réalisation des Etudes. Il prend à sa charge la relation avec le Prestataire.

Il indique avoir déjà conclu toute convention utile pour la réalisation de ces études et l'obtention de la propriété intellectuelle de l'ensemble des droits qui y sont attachés.

### 3.3 - Suivi de chaque Etude

#### 3.3.1 Engagements d'Epareca :

Epareca s'engage à faciliter le bon déroulement des études conjointement décidées et dans tous les cas à ne pas faire obstacle à leur réalisation.

En particulier, il s'engage à :

- Informer régulièrement la Caisse des Dépôts, la Ville de Saint-Denis du déroulement des études engagées en leur transmettant toute information ou document nécessaire à la bonne appréhension par les parties des Livrables attendus;
- Recueillir toute information ou observations des parties utiles à la finalisation des études engagées ;
- Transmettre à la Caisse des Dépôts, à la Ville de Saint-Denis les Livrables, tel que visés à l'article 3.4 ci-après.

#### 3.3.2 Engagements des collectivités

La Ville de Saint-Denis s'engage à faciliter le bon déroulement des études conjointement décidées et dans tous les cas à ne pas faire obstacle à leur réalisation.

En particulier, dans l'hypothèse où les études envisagées comporteraient des rencontres individuelles avec les commerçants et/ou les propriétaires, la Ville de Saint-Denis s'engage à organiser une réunion publique de lancement de la mission en présence des intéressés ou, à défaut, à remettre aux commerçants et aux propriétaires une lettre accréditive signée par l'Elu référent présentant la démarche et l'intervenant.

#### 3.3.3 Engagements de la Caisse des dépôts

La Caisse des Dépôts s'engage à faciliter le bon déroulement des études conjointement décidées et dans tous les cas à ne pas faire obstacle à leur réalisation.

### 3.4 - Livrables

Les résultats attendus et le calendrier des études sont précisés dans le cahier des charges en annexe 1.

L'ensemble des résultats et le rapport final sont ci-après désignés ensemble les « Livrables ».

Les Livrables seront transmis et exposés aux parties par Epareca ou ses prestataires.

## **ARTICLE 4 : EVALUATION DE LA PREMIERE PHASE D'ETUDES PREALABLES**

A l'issue des conclusions présentées des études réalisées au titre de cette première phase et au regard du scénario d'intervention présenté, les parties décident soit :

- 1- de constater l'absence de conditions favorables nécessaires à la réalisation et la pérennité de l'investissement souhaité, objet de la saisine d'Epareca.  
Dans ces conditions les parties décident de mettre fin au partenariat issu de la présente convention qui prendra fin suivant les conditions de l'article 10 ci-après exposé,
- 2- d'estimer que les conditions sont réunies pour poursuivre leur partenariat avec la réalisation d'études et diagnostics pré-opérationnels dont l'objectif sera la réalisation d'un ensemble immobilier suivant la saisine initiale d'Epareca avec validation d'un investissement par son conseil d'administration.

## TITRE 2 : PHASE D'ETUDES ET DE DIAGNOSTICS PRE-OPERATIONNELS

Dans le cas où les parties décideraient de poursuivre leur partenariat à l'issue de la phase d'études préalables, une seconde phase d'Etudes et de Diagnostics dits pré-opérationnels fera l'objet d'un avenant à la convention comprenant la liste des études et diagnostics nécessaires et les modalités pratiques et financières identiques à celles précisées pour les Etudes préalables aux articles 5.2 et 5.3.

Les études et diagnostics techniques ci-après mentionnés sont présentés à titre indicatif et seront à adapter suivant les conclusions des premières études réalisées et les visites de site par les parties :

- géomètre
- études de sol (géotechniques et pollution)
- diagnostics approfondis du ou des bâtiments
- faisabilité architecturale et notamment test de capacité, esquisse, avant-projet sommaire, etc.
- autres : programmiste, expertise juridique particulière, expertise financière particulière (liste non exhaustive), de façon générale toutes actions d'étude ou d'expertise nécessaires à la décision de réaliser l'opération.

## TITRE 3 : DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 5 : MODALITES FINANCIERES

Le coût des Etudes préalables engagées est détaillé en annexe 2 ainsi que le budget global, l'identité des financeurs et leur pourcentage respectif de financement. Il en sera de même pour tout avenant portant sur toute étude / diagnostic supplémentaire validé par les parties.

#### 5.1- Subvention

Au titre des Etudes préalables, les Parties ont convenu que :

- la Caisse des Dépôts versera à Epareca une subvention de 33,33 % du coût total HT des études majoré au taux de TVA en vigueur ;
- la Ville de Saint-Denis versera à Epareca une subvention de 33,33 % du coût total HT des études majoré au taux de TVA en vigueur ;
- Epareca prendra en charge le reste du budget total, tel que visé en annexe 2

#### 5.2 - Modalités de versement

La subvention de chaque Partie sera versée en une seule fois au terme de chaque étude réalisée et ce dans la limite de 33,33 % du coût total HT des études majoré au taux de TVA en vigueur tel que précisé à l'article 5.1.

Ce montant couvre l'intégralité de la subvention versée par la Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis au titre de la phase d'Etudes préalables convenues dans la présente Convention.

Ce montant est ferme.

Epareca devra fournir, lors de l'appel de fonds, une attestation signée certifiant le montant total des dépenses mises en œuvre au titre de chacune des études effectivement réalisées.

La Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis verseront le montant de la subvention, après réception de l'appel de fonds.

La Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis se réservent la possibilité de ne pas donner suite à l'appel de fonds si Epareca n'est pas en mesure de justifier de la bonne exécution des Etudes dans les conditions de l'article 3.3 de la présente convention.

Ces modalités de versement seront applicables à tout avenant portant sur la réalisation d'études et diagnostics pré opérationnels.

### 5.3 - Utilisation de la subvention

La subvention versée par la Caisse des Dépôts et par la Ville de Saint-Denis telle que visée ci-dessus, est strictement réservée à la réalisation de chacune des Etudes effectivement réalisées.

En cas de non-respect de cette obligation, le montant de la subvention dont l'emploi n'aura pu être justifié, fera l'objet d'un reversement à la Caisse des Dépôts et à la Ville de Saint-Denis sur simple demande de ces dernières.

## **ARTICLE 6 : RESPONSABILITE ET ASSURANCES**

### 6.1 : Responsabilité

L'ensemble des actions menées dans le cadre de la présente convention est initié, coordonné et mis en œuvre par Epareca qui en assume l'entière responsabilité.

Les publications et bilans issus de chaque Etude réalisée (notamment publication sur Internet et publication papier) seront effectués sous sa responsabilité éditoriale.

Il est expressément précisé, dans cette perspective, que la Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis ne sauraient assumer ou encourir aucune responsabilité dans le cadre de l'utilisation, par Epareca, de ladite subvention, notamment pour ce qui concerne les éventuelles difficultés techniques, juridiques ou pratiques liées à son activité.

Epareca s'engage notamment à respecter et à faire respecter l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables aux actions qu'il entreprend.

Les Parties conviennent que chaque Prestataire est entièrement responsable de l'exécution de l'Etude dont il a en charge la réalisation et de l'ensemble des travaux nécessaires pour la mener.

En conséquence, Epareca ne pourra rechercher la responsabilité de la Caisse des Dépôts et de la Ville de Saint-Denis en cas de mauvaise exécution d'une Etude.

### 6.2 : Assurances

Epareca s'assure que chaque Prestataire bénéficie d'une assurance responsabilité civile générale couvrant de manière générale son activité pendant toute la durée de l'Etude confiée. Epareca s'engage à ce que

chaque Prestataire maintienne cette assurance et puisse en justifier à la Caisse des Dépôts et à la Ville de Saint-Denis à première demande.

## **ARTICLE 7 : COMMUNICATION**

### 7.1 - Communication

#### 7.1.1 - Mention de la Caisse des Dépôts et de la Ville de Saint-Denis

Epareca s'oblige à soumettre, dans un délai minimal de 15 jours avant sa divulgation au public, à l'autorisation préalable et écrite de la Caisse des Dépôts et de la Ville de Saint-Denis, le contenu de tout projet de publication ou d'action de communication écrite ou orale, relative à l'Etude, objet des présentes.

La Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis pourront, pendant ce délai, demander des modifications ou s'opposer à toute communication qu'elles estimeront de nature à porter atteinte à leur image, à leur renommée ou à leurs intérêts quels qu'ils soient, ou demander à ce que leur soutien soit mentionné.

Dans ce dernier cas, Epareca s'engage à apposer ou à faire apposer par le Prestataire, en couleur, le logotype du Groupe Caisse des Dépôts tel que visé à l'article 7.1.2, ou de la Ville de Saint-Denis et à ce qu'il soit fait mention par Epareca ou le Prestataire, du soutien de la Caisse des Dépôts et de la Ville de Saint-Denis pour la réalisation de l'Etude, sous une forme préalablement déterminée entre les Parties, par écrit, sur les supports de communication, d'information et de promotion réalisés dans le cadre de l'exécution de la Convention. Dans ce cas, le format et l'emplacement des mentions visées par le présent article seront déterminés d'un commun accord entre les Parties. En tout état de cause, leur format sera au moins aussi important que celui des mentions attribuées aux éventuels autres partenaires d'Epareca dans le cadre de l'Etude.

De manière générale, chacune des parties à la présente convention s'engage à ne pas porter atteinte à l'image ou à la renommée de ses cocontractants.

En outre, chacune des parties s'engage à informer ses cocontractants de tout projet d'action promotionnelle concernant l'un de ses autres partenaires.

Toute utilisation, représentation ou reproduction des signes distinctifs de la Caisse des Dépôts, de la Ville de Saint-Denis et d'Epareca, par l'une des Parties, non prévue par le présent article, est interdite.

#### 7.1.2 - Autorisation d'utiliser des logotypes

Aux seules fins d'exécution des obligations visées à l'article 7.1.1 [*Mention de la Caisse des Dépôts*], les parties s'autorisent mutuellement dans le cadre de l'exécution de la convention et pendant la durée fixée à l'article 10 ci-après :

D'une part, à utiliser:

- la marque française semi-figurative « Banque des Territoires Groupe Caisse des Dépôts » n° 18-4.456.085 (version identitaire du logotype Banque des Territoires), et en cas de contraintes techniques, et dans ce seul cas, la version carrée du logotype Banque des Territoires à savoir la marque française semi-figurative « Banque des Territoires & logo » n° 18/4.456.087, conformément aux représentations jointes en annexe. La Caisse des Dépôts autorise ainsi en outre le Bénéficiaire à utiliser dans ce cadre, la marque française semi-figurative "Groupe Caisse des Dépôts » et logo n° 16/4.250.914 la marque française semi-figurative GROUPE CAISSE DES DEPOTS & Logo n°04/3.332.494, constituant le logotype conformément à la représentation jointe en annexe;
- le logo de la Ville de Saint-Denis joint en annexe,
- le logotype d'Epareca joint en annexe.

D'autre part, à faire mention des contributions respectives sous une forme qui aura reçu leur accord préalable et écrit dans les conditions déterminées à l'article 7.1.1 de la présente convention.

A l'extinction des obligations visées par l'article 7.1.1, les parties s'engagent à cesser tout usage de leurs signes distinctifs sauf accord exprès écrit contraire.

## **ARTICLE 8 : PROPRIETE INTELLECTUELLE ET EXPLOITATION DES RESULTATS**

### 8.2.1 - Utilisation des documents par la Caisse des Dépôts et par la Ville de Saint-Denis

Dans le cadre de la Convention, Epareca autorise expressément la Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis à reproduire, représenter, et diffuser les Livrables sur tous supports et par tous moyens, à titre non exclusif et gratuit, à des fins de communication exclusivement interne pour la durée légale de protection des droits de propriété intellectuelle afférents à ces Livrables et pour une exploitation à titre gratuit.

En conséquence, Epareca s'engage à obtenir la cession de l'ensemble des droits de propriété intellectuelle nécessaires à la présente autorisation et garantit ses cocontractants contre toute action, réclamation ou revendication intentée contre cette dernière, sur la base desdits droits de propriété intellectuelle.

Epareca s'engage notamment à faire son affaire et à prendre à sa charge les frais, honoraires et éventuels dommages et intérêts qui découleraient de tous les troubles, actions, revendications et évictions engagés contre ses cocontractants au titre d'une exploitation desdits droits conforme aux stipulations du présent article.

### 8.2.2 - Utilisation des documents de la Caisse des Dépôts et de Ville de Saint-Denis par Epareca

La Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis autorisent expressément Epareca à reproduire, représenter, diffuser, à des fins de communication, promotion et information interne et externe, les documents de présentation d'information et de promotion des activités de la Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis, et ce, sur tout support et par tout procédé connus ou inconnus au jour de la signature de la Convention, aux seules fins d'exécution et pour la durée des obligations à la charge d'Epareca en vertu de la présente Convention.

## **ARTICLE 9 : CONFIDENTIALITE**

Les Parties s'engagent à veiller au respect de la confidentialité des informations et documents, de quelque nature qu'ils soient et quels que soient leurs supports (les « Informations Confidentielles »), qui leur auront été communiqués ou dont elles auront eu connaissance lors de la négociation et de l'exécution de la Convention, sous réserve de ceux dont elles auront convenu expressément qu'ils peuvent être diffusés.

Sont exclues de cet engagement :

- les informations qui seraient déjà dans le domaine public ou celles notoirement connues au moment de leur communication,
- les informations que la loi ou la réglementation oblige à divulguer, notamment à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire compétente.

La présente obligation de confidentialité s'appliquera pendant toute la durée de la Convention et demeurera en vigueur pendant une durée de deux (2) ans à compter de l'arrivée du terme de la Convention pour quelque cause que ce soit.

## **ARTICLE 10 : DUREE DE LA CONVENTION**

La Convention entre en vigueur à compter de sa signature par les Parties et est conclue pour une durée déterminée, qui s'achèvera après le versement en son intégralité de la subvention de la Caisse des Dépôts et de la Ville de Saint-Denis tel que prévu à l'article 5.2.

Le versement de la subvention devra intervenir en tout état de cause dans les six (6) mois suivant la date d'achèvement de chaque Etude, sous réserve des stipulations des articles 7, 8, 9, et 11.3, qui resteront en vigueur pour la durée des droits et obligations en cause, quelles que soient les causes de terminaison de la Convention.

## **ARTICLE 11 : RESILIATION**

### 11.1 – Résiliation pour force majeure

Si Epareca se trouve empêché, par un évènement de force majeure, de faire réaliser l'Etude, la Convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité, trente (30) jours calendaires après notification à la Caisse des Dépôts et à la Ville de Saint-Denis par lettre recommandée avec avis de réception de l'évènement rendant impossible l'exécution de la Convention.

### 11.2 – Résiliation pour faute

La présente Convention sera résiliée de plein droit en cas d'inexécution, **par l'une des Parties**, de ses obligations contractuelles.

Cette résiliation sera effective un (1) mois après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à la Partie défaillante et restée sans effet.

### 11.3 – Résiliation pour abandon du projet

La présente Convention sera résiliée de plein droit si la collectivité venait à décider d'abandonner le projet, objet de la saisine d'Epareca quel qu'en soit le motif.

Cette résiliation sera effective un (1) mois après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à la Partie défaillante et restée sans effet.

### 11.4 - Effets de la résiliation

En cas de résiliation anticipée de la Convention, dans les cas visés aux articles 11.1 et 11.2 ci-dessus, la subvention de la Caisse des Dépôts et de la Ville de Saint-Denis restant due à la date d'effet de la résiliation est liquidée en fonction des engagements effectivement réalisés.

Le cas échéant, Epareca est tenu au reversement des sommes indûment perçues.

### 11.5 - Restitution

Les sommes versées par la Caisse des Dépôts et par la Ville de Saint-Denis conformément à l'article 5 ci-dessus, et pour lesquelles Epareca ne pourra pas justifier d'une utilisation conforme aux objectifs définis dans le cadre de la présente Convention, sont restituées sans délai à la Caisse des Dépôts et à la Ville de Saint-Denis et ce, sur simple demande de ces dernières.

De la même manière, les sommes versées par Epareca conformément à l'article 5 ci-dessus lui seront restituées sans délai et sur simple demande en cas de résiliation pour faute au sens de l'article 11.2 ci-dessus et par le cocontractant à l'origine de ladite résiliation.

Dans tous les cas de cessation de la Convention, Epareca devra remettre à la Caisse des Dépôts et à la Ville de Saint-Denis dans les huit (8) jours suivant la date d'effet de la cessation de la Convention et sans formalité particulière, tous les documents fournis par la Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis et qu'Epareca détiendrait au titre de la Convention.



## **ARTICLE 12 : DISPOSITIONS GENERALES**

### 12.1 - Modification de la Convention

Aucun document postérieur, ni aucune modification de la Convention, quelle qu'en soit la forme, ne produiront d'effet entre les Parties sans prendre la forme d'un avenant dûment daté et signé entre elles.

### 12.2 - Nullité

Si l'une quelconque des stipulations de la présente Convention s'avérait nulle au regard d'une règle de droit en vigueur ou d'une décision administrative ou judiciaire devenue définitive, elle serait alors réputée non écrite, sans pour autant entraîner la nullité de la Convention, ni altérer la validité des autres stipulations.

### 12.3 - Renonciation

Le fait que l'une ou l'autre des Parties ne revendique pas l'application d'une clause quelconque de la Convention ou acquiesce de son inexécution, que ce soit de manière permanente ou temporaire, ne pourra être interprété comme une renonciation par cette Partie aux droits qui découlent pour elle de ladite clause.

### 12.4 - Election de domicile

Pour l'exécution de la présente Convention, la Caisse des Dépôts fait élection de domicile en sa Direction régionale Réunion Océan Indien située au 15 rue Malartic – BP 80980 – 97479 Saint-Denis Cedex.

La Ville de Saint-Denis fait élection de domicile à l'Hôtel de Ville 14 rue de Paris BP47 717 – 97803 Saint-Denis cedex

Epareca fait élection de domicile à l'adresse figurant en tête des présentes.

### 12.5 - Droit applicable - Règlement des litiges

La présente Convention est régie par le droit français.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente Convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Lille.

Pour l'attribution de juridictions, les parties conviennent d'être domiciliées au siège d'Epareca sis 12 place Saint-Hubert à Lille (59043).

### 12.6 - Cession des droits et obligations issus de la Convention

La Convention est conclue intuitu personae. En conséquence, aucune des Parties ne pourra transférer, à titre onéreux ou gratuit, les droits ou obligations découlant de la Convention, sans l'accord exprès, préalable et écrit des autres Parties.

Fait en trois (3) exemplaires,

A \_\_\_\_\_, le

Pour la **Ville de Saint-Denis**  
Le Maire

**Gilbert ANNETTE**

Pour l'**EPARECA**  
La Directrice du Développement et de  
l'Ingénierie de projet  
**Christelle BREEM**

Pour la **Caisse des Dépôts et Consignation**  
La Directrice Régionale

**Nathalie INFANTE**



**MARCHE D'ETUDES COMMERCIALES,  
ARTISANALES**

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES  
PARTICULIERES LOT 2**

## Descriptif du marché

### 1- Contexte

Héritage d'un urbanisme datant des années 60/70, les quartiers de la politique de la Ville souffrent généralement d'un déficit d'attractivité pour les activités économiques.

L'état des lieux réalisé par Epareca en 2015 met en évidence :

- Une faible lisibilité du tissu économique dans les quartiers
- Des stratégies locales basées pour l'essentiel sur la vente de foncier hors QPV,
- Des offres généralement pléthoriques de fonciers voire d'immobiliers : beaucoup de stocks et de réserves dans des logiques de consommation nouvelles mais en réalité peu dans des logiques de renouvellement urbain,
- Des taux de création élevés dans les quartiers mais avec tout autant de radiations, ce qui ne fait pas ou peu progresser le tissu économique local,
- De multiples acteurs pour l'accompagnement des entrepreneurs, avec un parcours « résidentiel » économique qui tend à sortir des quartiers les entreprises qui se développent.

C'est dans ce contexte qu'Epareca, établissement public national, intervient à la demande des collectivités pour restructurer ou créer des espaces artisanaux situés en zone de politique de la ville, en apportant ses capacités d'opérateur-gestionnaire et d'investisseur public dans un cadre de projet de rénovation urbaine à l'échelle des quartiers.

En effet la réalisation d'un projet de rénovation urbaine peut être une opportunité de développement et de renouveau pour l'activité économique de ces quartiers.

La prestation attendue est d'accompagner Epareca dans sa démarche d'études de marché pour l'implantation de locaux d'activités à vocations artisanales ou d'artisanat des métiers d'art.

L'étude précisera également le potentiel de diversification fonctionnelle du quartier à travers une offre nouvelle de bureaux ou d'espaces de travail alternatif (coworking, pépinière, CAQ...) pour laquelle il précisera le(s) porteur(s) de projet(s) susceptible(s) d'être mobilisé(s).

Celle-ci se situe principalement en amont des opérations et permet d'affiner notre vision du projet et son intégration dans son environnement.

## 2- Description des prestations attendues

L'objet de cette mission consiste à analyser la demande et l'offre en immobilier d'entreprises afin de définir le nombre et la typologie des activités pouvant être accueillies sur un ou plusieurs sites proposés par le mandataire ou identifiés par le prestataire et les besoins en surface et conditions d'installation correspondantes.

Les orientations (propositions concrètes de créneaux d'activité porteurs) devront s'inscrire dans une logique globale de développement économique à l'échelle de l'agglomération.

Le périmètre de réflexion de l'étude doit être systématiquement élargi à l'échelle de l'intercommunalité et prendre en compte notamment les zones d'activité économique existantes ou en projet.

### 2.1 - Diagnostic du tissu économique local

Le prestataire fera une analyse succincte des secteurs d'activité représentés sur le territoire de la ville et de l'intercommunalité dont il déterminera les principales caractéristiques (poids du secteur, taille et typologie des acteurs) et leur dynamisme.

Puis, il étudiera plus précisément le tissu économique dans le périmètre de la zone d'influence du ou des futur(s) site(s) et appréciera ses perspectives d'évolution (fermetures potentielles, projets de délocalisation, développements nécessitant un repositionnement...).

Parallèlement, il recensera le dynamisme de la création d'activités en lien avec les réseaux locaux d'accompagnement des entreprises.

Enfin, le prestataire fera un point sur la mobilité immobilière locale et précisera le rythme de commercialisation des programmes existants.

Pour cela, le prestataire s'appuiera sur une série d'interviews auprès des :

- Consulaires
- Structures d'accompagnement à la création d'entreprise
- Artisans implantés sur le bassin d'emploi...

### 2.2 - Analyse du marché de l'immobilier d'entreprises :

→ Inventaire de l'offre en matière de locaux artisanaux et/ou de bureaux : Le cabinet d'études dressera, dans un premier temps, un état des lieux de l'offre immobilière à l'échelle de la ville et de l'intercommunalité et en mesurera l'évolution au cours des 5 dernières années.

Puis, il recensera l'ensemble des programmes immobiliers existants ou projetés potentiellement concurrents. Pour chacun des pôles identifiés il précisera :

- la taille et la composition du programme,
- les surfaces en stock,
- le statut d'occupation proposé (propriétaire ou locataire) et les niveaux de prix pratiqués (de vente ou loyer).

L'ensemble sera présenté sous forme cartographique et de tableaux.

→ Analyse de l'organisation des différents pôles et de leur fonctionnement dans leur environnement urbain. Le prestataire réalisera un bilan des forces et faiblesses de chaque pôle en termes de situation, d'offre de services et de prix.

→ Estimation de la demande en immobilier d'entreprises avec une répartition par types d'activités et surfaces.

→ Recensement des aides existantes à l'implantation d'entreprises (dispositifs d'exonération, accompagnement des collectivités...).

A cette fin, le prestataire prendra l'attache de toute personne ressource (5 à 10) dont la liste sera définie au début de chaque mission :

- collectivités, agence d'urbanisme...
- promoteurs, agents immobiliers, notaires...

### 2.3 - Proposition de scénarios

→ Estimation du marché potentiel par typologie de produits : en fonction de l'état actuel et futur du marché immobilier local appréhendé en premières phases, le cabinet définira le type d'activités pouvant s'implanter afin de renforcer l'attractivité du quartier.

→ Mise au point d'un programme : le prestataire déterminera le nombre et le dimensionnement des locaux nécessaires aux activités identifiées ainsi que les niveaux de loyers pouvant être pratiqués sur le site, en corrélation avec le marché existant et les conditions d'accueil à proposer (niveau de finition, besoins de stationnement, accessibilité...). Il distinguera clairement les programmes artisanaux pouvant être portés par Epareca du reste des produits immobiliers pour lesquels il précisera les porteurs de projets susceptibles d'être mobilisés (privés ou publics).

→ Formulation de préconisations concernant les stratégies de commercialisation à mettre en place en fonction des différentes cibles.

→ Présentation d'opérations similaires réalisées ou en montage.

### 3- Modalités d'exécution des prestations attendues

Pour la bonne exécution du marché, Epareca s'engage à communiquer au titulaire, tous documents, informations et éléments dont il dispose et qui pourraient être utiles à l'accomplissement des prestations.

Chaque mission implique la participation à 2 réunions :

- pour le lancement de l'étude (sur site)
- pour une restitution finale auprès des partenaires locaux (sur site avec projection d'une synthèse de l'étude)

La durée de l'étude est de 3 mois et démarre à compter de la réunion de lancement jusqu'à la restitution finale.

Le rapport de la mission sera transmis au plus tard à Epareca 15 jours avant la restitution de l'étude et donnera lieu à un échange technique avec le mandataire par téléphone.

Les différentes études feront, en outre, l'objet d'un rendu sur support informatique (CD-ROM / USB) après la restitution de l'étude.

Une présentation pédagogique et attrayante sera recherchée, afin de permettre une restitution aisée aux élus et partenaires.

## ANNEXE 2 – MODALITES FINANCIERES

### Adresses

#### Pour la ville :

*Ville de Saint-Denis  
Hôtel de Ville  
14 rue de Paris BP47 717  
97803 Saint-Denis cedex  
A l'attention de la direction PRUNEL*

#### Pour la Caisse des dépôts

*Caisse des Dépôts  
Direction de l'exécution des opérations financières, Caissier général DEOFF2  
Plateforme d'exécution des dépenses  
56, rue de Lille  
75007 PARIS 07 SP*

### Identité Bancaire

Le versement de la subvention est effectué par virement bancaire, sur le compte du Bénéficiaire ouvert au nom d'EPARECA :

IBAN						BIC
FR76	1007	1590	0000	0010	1740 864	TRPUFRP1

### Plan de financement des Etudes de la première phase

#### ETUDE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISES – OBJECTIF VILLE

<u>Financeurs</u>	<u>Modalités</u>	<u>Montant du cofinancement</u> <u>TTC</u>
Ville de Saint-Denis	1/3 du montant total	5 014 €
Caisse des Dépôts	1/3 du montant total	5 014 €
Epareca	1/3 du montant total	5 014 €
	<b>Total subvention</b>	<b>15 042 €</b>

## Règles d'utilisation du logotype

- Le logo identitaire est le bloc-marque



Sa hauteur minimum : 13 mm du haut au bas de l'hexagone.

Son espace de protection : il est intégré dans le logo (filet) et doit impérativement être respecté.

Il ne doit être ni altéré, ni déformé. C'est un ensemble immuable.

- Il existe un autre format : le logo carré



Sa longueur minimum : 20 mm (du G de GROUPE au S de DÉPÔTS).

Son espace de protection : il est intégré dans le logo (filet) et doit impérativement être respecté.

Il ne doit être ni altéré, ni déformé. C'est un ensemble immuable.



## Logotype de la Caisse des Dépôts : Marque GROUPE CAISSE DES DEPOTS & Logo

G R O U P E



Ce logotype se caractérise par les éléments suivants :

- les 3 couleurs utilisées sont le rouge Pantone 485 – gris Pantone 430 – noir,
- quand il est utilisé sur aplats de couleur et visuels, son blanc tournant, qui en fait partie intégrante, préserve son impact ;
- sa hauteur minimale est de 17,5 mm, ce qui préserve la visibilité de la médaille

## Marque et logo type de la ville de Saint-Denis



	C : 0 M : 100	J : 100 N : 0	R : 227 V : 6	B : 19 Hex : e30613
	C : 60 M : 0	J : 100 N : 0	R : 118 R : 184	B : 45 Hex : 76b82a
	C : 0 M : 0	J : 100 N : 0	R : 225 V : 237	B : 0 Hex : ffed00
	C : 100 M : 60	J : 0 N : 0	R : 0 V : 92	B : 169 Hex : 005ca9
	C : 0 M : 0	J : 0 N : 100	R : 0 V : 0	B : 0 Hex : 000000



	C : 0 M : 0	J : 0 N : 90	R : 60 V : 60	B : 59 Hex : 3c3c3b
--	----------------	-----------------	------------------	------------------------

## Marque et logo type d'EPARECA





**CONVENTION D'ETUDES DANS LE CADRE DU PROJET DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN DU NORD EST LITTORAL (PRUNEL)**

**SAINT-DENIS SECTEUR VAUBAN**

**N° d'affaire Lagon Caisse des Dépôts : 86220**

**Entre :**

**Epareca**, Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux créé par la loi du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du Pacte de Relance pour la Ville et du décret n°97-130 du 12 février 1997 portant sur l'organisation EPARECA, ayant son siège 12, place Saint-Hubert à LILLE (59),

Représenté par Madame **Christelle BREEM**, en vertu d'une délégation de signature qui lui a été consentie en date du 16 avril 2018 par Madame **Valérie LASEK** agissant en sa qualité de Directrice Générale dudit établissement, nommée à cette fonction par arrêté interministériel du 11 avril 2016 et domiciliée en qualité audit siège,

Ci-après dénommé "**Epareca**",

**Et :**

**La Ville de Saint-Denis**, ayant son siège à l'Hôtel de Ville 14 rue de Paris BP47 717 – 97803 Saint-Denis cedex, représentée par son Maire, Monsieur **Gilbert ANNETTE**, spécialement habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2019,

Ci-après dénommée "**La Ville de Saint-Denis**"

**Et :**

**La Caisse des Dépôts et Consignations**, Etablissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille 75007 PARIS,

Représentée par Nathalie INFANTE, Directeur Régionale, agissant en vertu d'un arrêté de délégation de signature de Monsieur le Directeur général en date du 08 juillet 2019,

Ci-après dénommée "**La Caisse des Dépôts**"

Ci-après désignées ensemble les « Parties ».

<b>CONTEXTE DE L'INTERVENTION .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 1 : OBJET .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE 1 : PHASE D'ETUDES PREALABLES .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 2 : LES ETUDES QUI SERONT ENGAGEES IMMEDIATEMENT .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 3 : MODALITES DE REALISATION DES ETUDES .....</b>	<b>4</b>
3.1 - Sélection du prestataire .....	4
3.2 - Collaboration entre les Parties.....	5
3.3 - Suivi de chaque Etude .....	5
3.3.1 Engagements d'Epareca :.....	5
3.3.2 Engagements des collectivités .....	5
3.3.3 Engagements de la Caisse des dépôts .....	5
3.4 - Livrables .....	5
<b>ARTICLE 4 : EVALUATION DE LA PREMIERE PHASE D'ETUDES PREALABLES .....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE 2 : PHASE D'ETUDES ET DE DIAGNOSTICS PRE-OPERATIONNELS.....</b>	<b>6</b>
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 5 : MODALITES FINANCIERES.....</b>	<b>6</b>
5.1- Subvention .....	6
5.2 - Modalités de versement .....	7
5.3 - Utilisation de la subvention .....	7
<b>ARTICLE 6 : RESPONSABILITE ET ASSURANCES.....</b>	<b>7</b>
6.1 : Responsabilité .....	7
6.2 : Assurances.....	8
<b>ARTICLE 7 : COMMUNICATION .....</b>	<b>8</b>
7.1 - Communication .....	8
7.1.1 - Mention de la Caisse des Dépôts et de la Ville de Saint-Denis .....	8
7.1.2 - Autorisation d'utiliser des logotypes .....	8
<b>ARTICLE 8 : PROPRIETE INTELLECTUELLE ET EXPLOITATION DES RESULTATS.....</b>	<b>9</b>
8.2.1 - Utilisation des documents par la Caisse des Dépôts et par la Ville de Saint-Denis.....	9
8.2.2 - Utilisation des documents de la Caisse des Dépôts et de la Ville de Saint-Denis par Epareca.....	9
<b>ARTICLE 9 : CONFIDENTIALITE.....</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 10 : DUREE DE LA CONVENTION .....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 11 : RESILIATION .....</b>	<b>10</b>
11.1 – Résiliation pour force majeure .....	10
11.2 – Résiliation pour faute .....	10
11.3 – Résiliation pour abandon du projet.....	10
11.4 - Effets de la résiliation.....	10
11.5 - Restitution.....	10
<b>ARTICLE 12 : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>11</b>
12.1 - Modification de la Convention .....	11
12.2 - Nullité.....	11
12.3 - Renonciation .....	11
12.4 - Election de domicile .....	11
12.5 - Droit applicable - Règlement des litiges.....	11
12.6 - Cession des droits et obligations issus de la Convention .....	11
<b>ANNEXE 1 – CAHIER DES CHARGES DE L'ÉTUDE .....</b>	<b>12</b>
<b>ANNEXE 2 – MODALITES FINANCIERES.....</b>	<b>16</b>
<b>ANNEXE 3 - LOGO.....</b>	<b>17</b>

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20190920-194003-DE  
Date de télétransmission : 26/09/2019  
Date de réception préfecture : 26/09/2019

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

## **CONTEXTE DE L'INTERVENTION**

### **Le contexte**

La Ville de Saint-Denis a bénéficié d'un premier PRU sur le quartier Camélias dont la transformation se termine.

Elle est éligible au NPNRU pour la zone Nord Est Littoral (11 000 habitants, 40% de moins de 25 ans, 30% de chômeurs, 73% d'occupants de logements sociaux), quartier étendu pour lequel elle souhaite approfondir sa réflexion et compléter les premières études réalisées dans le cadre du protocole de préfiguration.

Le projet de rénovation urbaine de la zone Nord Est Littoral (Prunel) s'inscrit dans la continuité géographique et sociale du programme de rénovation urbaine précédent et conciliera un volet aménagement et un volet développement économique et social très conséquent et varié.

Proche du centre-ville, cet ensemble, composé de 3 quartiers (Le Bas du Maréchal Leclerc, Vauban et Butor) connectés les uns aux autres mais de formes urbaines très différentes, est situé dans un environnement en mutation : rénovation de la gare routière, construction du centre commercial Espace Océan (18 000 m<sup>2</sup>) portée par une SEM et ICADE, livraison de la Cité des Arts fin 2015.

### **Les problématiques commerciales et économiques**

Au sein de ce vaste territoire, la rue du Maréchal Leclerc a une tradition commerciale forte qui a tendance à se paupériser. Elle est composée de grosses unités commerciales mais également de petits commerces communautaires, souvent unipersonnels (taux de création important mais taux d'échec élevé).

Il existe des dents creuses sur le bas de la rue qui pourraient permettre des opérations de remembrement propices à l'installation d'activités plus qualitatives.

Afin de développer l'attractivité et d'améliorer le cadre de vie de ce quartier, la Ville a engagé une stratégie de reconquête commerciale (accompagnement des porteurs de projets et des commerçants avec un FISAC, maîtrises foncières ponctuelles, développement du e-commerce...).

Par ailleurs, la rue du Maréchal Leclerc développe une offre en immobilier tertiaire pour laquelle la stratégie de commercialisation, le potentiel de développement, les caractéristiques des locaux existants doivent être mieux appréhendés.

Sur le quartier Vauban, plusieurs immeubles de logements sociaux comportent des rez-de-chaussée commerciaux qui, pour certains, restent durablement vacants. La collectivité envisage la création d'un pôle d'activité économique, commercial et tertiaire, sur le secteur de Vauban/RN6 (1 800 m<sup>2</sup> de commerces - 2 700 m<sup>2</sup> de bureaux) à travers une opération forte de démolition-reconstruction de logements et d'un supermarché à l'enseigne SCORE.

Au niveau du quartier du Butor, la ville a constitué une réserve foncière de 4 700 m<sup>2</sup> en vue de la constitution d'un pôle tertiaire dynamique. Il est prévu de mettre en place un aménagement transitoire sur ce foncier : école du cirque et jardins partagés. Situé en entrée de ville, ce quartier regroupe déjà une mixité de fonctions, notamment à vocation économique, à conforter sous réserve d'identifier un potentiel de déploiement de locaux à destination des entreprises.

A ce titre, il y a lieu de conclure la présente convention entre les Parties afin d'y préciser les modalités pratiques et financières de leur participation au programme d'études et d'actions envisagé sur l'opération Saint-Denis secteur Vauban.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## **ARTICLE 1 : OBJET**

La présente convention a pour objet de définir les modalités pratiques et financières du partenariat entre Epareca, la Ville de Saint-Denis, et la Caisse des Dépôts pour la réalisation du programme et des actions ci-après décrites avec pour finalité la validation d'un investissement par le conseil d'administration d'Epareca permettant la mise en œuvre de l'objet de la saisine d'Epareca par la collectivité.

## **TITRE 1 : PHASE D'ETUDES PREALABLES**

### **ARTICLE 2 : LES ETUDES QUI SERONT ENGAGEES IMMEDIATEMENT**

Les perspectives d'évolution de l'ensemble immobilier ou de l'offre commerciale ou artisanale du quartier, objet des études et autres diagnostics, s'envisagent dans un premier temps en fonction du potentiel commercial ou artisanal de son environnement.

Dans ce cadre, la première étude suivante sera réalisée :

1. Etude commerciale basée sur des enquêtes de comportements d'achats des habitants du quartier et tenant compte des évolutions démographiques en cours (croissance forte, vieillissement du peuplement). afin d'estimer le marché potentiel et les chiffres d'affaires par activité.

### **ARTICLE 3 : MODALITES DE REALISATION DES ETUDES**

#### 3.1 - Sélection du prestataire

La réalisation de l'Etude commerciale est confiée au **Cabinet ALBERT ET ASSOCIES**, 8 rue Jules Verne, 59790 Ronchin, SIRET 440 563 021 00011 (Ci-après le « **Prestataire** »).

Le Prestataire a été sélectionné par Epareca dans le respect des règles légales et réglementaires applicables à la commande publique. A ce titre, il prend à sa charge le versement de sa rémunération.

### 3.2 - Collaboration entre les Parties

Epareca est le maître d'ouvrage et le seul responsable de la réalisation des Etudes. Il prend à sa charge la relation avec le Prestataire.

Il indique avoir déjà conclu toute convention utile pour la réalisation de ces études et l'obtention de la propriété intellectuelle de l'ensemble des droits qui y sont attachés.

### 3.3 - Suivi de chaque Etude

#### 3.3.1 Engagements d'Epareca :

Epareca s'engage à faciliter le bon déroulement des études conjointement décidées et dans tous les cas à ne pas faire obstacle à leur réalisation.

En particulier, il s'engage à :

- Informer régulièrement la Caisse des Dépôts, la Ville de Saint-Denis du déroulement des études engagées en leur transmettant toute information ou document nécessaire à la bonne appréhension par les parties des Livrables attendus;
- Recueillir toute information ou observations des parties utiles à la finalisation des études engagées ;
- Transmettre à la Caisse des Dépôts, à la Ville de Saint-Denis les Livrables, tel que visés à l'article 3.4 ci-après.

#### 3.3.2 Engagements des collectivités

La Ville de Saint-Denis s'engage à faciliter le bon déroulement des études conjointement décidées et dans tous les cas à ne pas faire obstacle à leur réalisation.

En particulier, dans l'hypothèse où les études envisagées comporteraient des rencontres individuelles avec les commerçants et/ou les propriétaires, la Ville de Saint-Denis s'engage à organiser une réunion publique de lancement de la mission en présence des intéressés ou, à défaut, à remettre aux commerçants et aux propriétaires une lettre accréditive signée par l'Elu référent présentant la démarche et l'intervenant.

#### 3.3.3 Engagements de la Caisse des dépôts

La Caisse des Dépôts s'engage à faciliter le bon déroulement des études conjointement décidées et dans tous les cas à ne pas faire obstacle à leur réalisation.

### 3.4 - Livrables

Les résultats attendus et le calendrier des études sont précisés dans le cahier des charges en annexe 1.

L'ensemble des résultats et le rapport final sont ci-après désignés ensemble les « Livrables ».

Les Livrables seront transmis et exposés aux parties par Epareca ou ses prestataires.

## **ARTICLE 4 : EVALUATION DE LA PREMIERE PHASE D'ETUDES PREALABLES**

A l'issue des conclusions présentées des études réalisées au titre de cette première phase et au regard du scénario d'intervention présenté, les parties décident soit :

- 1- de constater l'absence de conditions favorables nécessaires à la réalisation et la pérennité de l'investissement souhaité, objet de la saisine d'Epareca.

Dans ces conditions les parties décident de mettre fin au partenariat issu de la présente convention qui prendra fin suivant les conditions de l'article 10 ci-après exposé,

- 2- d'estimer que les conditions sont réunies pour poursuivre leur partenariat avec la réalisation d'études et diagnostics pré-opérationnels dont l'objectif sera la réalisation d'un ensemble immobilier suivant la saisine initiale d'Epareca avec validation d'un investissement par son conseil d'administration.

## **TITRE 2 : PHASE D'ETUDES ET DE DIAGNOSTICS PRE-OPERATIONNELS**

Dans le cas où les parties décideraient de poursuivre leur partenariat à l'issue de la phase d'études préalables, une seconde phase d'Etudes et de Diagnostics dits pré-opérationnels fera l'objet d'un avenant à la convention comprenant la liste des études et diagnostics nécessaires et les modalités pratiques et financières identiques à celles précisées pour les Etudes préalables aux articles 5.2 et 5.3.

Les études et diagnostics techniques ci-après mentionnés sont présentés à titre indicatif et seront à adapter suivant les conclusions des premières études réalisées et les visites de site par les parties :

- géomètre
- études de sol (géotechniques et pollution)
- diagnostics approfondis du ou des bâtiments
- faisabilité architecturale et notamment test de capacité, esquisse, avant-projet sommaire, etc.
- autres : programmiste, expertise juridique particulière, expertise financière particulière (liste non exhaustive), de façon générale toutes actions d'étude ou d'expertise nécessaires à la décision de réaliser l'opération.

## **TITRE 3 : DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 5 : MODALITES FINANCIERES**

Le coût des Etudes préalables engagées est détaillé en annexe 2 ainsi que le budget global, l'identité des financeurs et leur pourcentage respectif de financement. Il en sera de même pour tout avenant portant sur toute étude / diagnostic supplémentaire validé par les parties.

#### 5.1- Subvention

Au titre des Etudes préalables, les Parties ont convenu que :

- la Caisse des Dépôts versera à Epareca une subvention de 33,33 % du coût total HT des études majoré au taux de TVA en vigueur ;
- la Ville de Saint-Denis versera à Epareca une subvention de 33,33 % du coût total HT des études majoré au taux de TVA en vigueur ;
- Epareca prendra en charge le reste du budget total, tel que visé en annexe 2

### 5.2 - Modalités de versement

La subvention de chaque Partie sera versée en une seule fois au terme de chaque étude réalisée et ce dans la limite de 33,33 % du coût total HT des études majoré au taux de TVA en vigueur tel que précisé à l'article 5.1.

Ce montant couvre l'intégralité de la subvention versée par la Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis au titre de la phase d'Etudes préalables convenues dans la présente Convention.

Ce montant est ferme.

Epareca devra fournir, lors de l'appel de fonds, une attestation signée certifiant le montant total des dépenses mises en œuvre au titre de chacune des études effectivement réalisées.

La Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis verseront le montant de la subvention, après réception de l'appel de fonds.

La Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis se réservent la possibilité de ne pas donner suite à l'appel de fonds si Epareca n'est pas en mesure de justifier de la bonne exécution des Etudes dans les conditions de l'article 3.3 de la présente convention.

Ces modalités de versement seront applicables à tout avenant portant sur la réalisation d'études et diagnostics pré opérationnels.

### 5.3 - Utilisation de la subvention

La subvention versée par la Caisse des Dépôts et par la Ville de Saint-Denis telle que visée ci-dessus, est strictement réservée à la réalisation de chacune des Etudes effectivement réalisées.

En cas de non-respect de cette obligation, le montant de la subvention dont l'emploi n'aura pu être justifié, fera l'objet d'un reversement à la Caisse des Dépôts et à la Ville de Saint-Denis sur simple demande de ces dernières.

## **ARTICLE 6 : RESPONSABILITE ET ASSURANCES**

### 6.1 : Responsabilité

L'ensemble des actions menées dans le cadre de la présente convention est initié, coordonné et mis en œuvre par Epareca qui en assume l'entière responsabilité.

Les publications et bilans issus de chaque Etude réalisée (notamment publication sur Internet et publication papier) seront effectués sous sa responsabilité éditoriale.

Il est expressément précisé, dans cette perspective, que la Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis ne sauraient assumer ou encourir aucune responsabilité dans le cadre de l'utilisation, par Epareca, de ladite subvention, notamment pour ce qui concerne les éventuelles difficultés techniques, juridiques ou pratiques liées à son activité.

Epareca s'engage notamment à respecter et à faire respecter l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables aux actions qu'il entreprend.

Les Parties conviennent que chaque Prestataire est entièrement responsable de l'exécution de l'Etude dont il a en charge la réalisation et de l'ensemble des travaux nécessaires pour la mener.

En conséquence, Epareca ne pourra rechercher la responsabilité de la Caisse des Dépôts et de la Ville de Saint-Denis en cas de mauvaise exécution d'une Etude.



## 6.2 : Assurances

Epareca s'assure que chaque Prestataire bénéficie d'une assurance responsabilité civile générale couvrant de manière générale son activité pendant toute la durée de l'Etude confiée. Epareca s'engage à ce que chaque Prestataire maintienne cette assurance et puisse en justifier à la Caisse des Dépôts et à la Ville de Saint-Denis à première demande.

## **ARTICLE 7 : COMMUNICATION**

### 7.1 - Communication

#### 7.1.1 - Mention de la Caisse des Dépôts et de la Ville de Saint-Denis

Epareca s'oblige à soumettre, dans un délai minimal de 15 jours avant sa divulgation au public, à l'autorisation préalable et écrite de la Caisse des Dépôts et de la Ville de Saint-Denis, le contenu de tout projet de publication ou d'action de communication écrite ou orale, relative à l'Etude, objet des présentes.

La Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis pourront, pendant ce délai, demander des modifications ou s'opposer à toute communication qu'elles estimeront de nature à porter atteinte à leur image, à leur renommée ou à leurs intérêts quels qu'ils soient, ou demander à ce que leur soutien soit mentionné.

Dans ce dernier cas, Epareca s'engage à apposer ou à faire apposer par le Prestataire, en couleur, le logotype du Groupe Caisse des Dépôts tel que visé à l'article 7.1.2, ou de la Ville de Saint-Denis et à ce qu'il soit fait mention par Epareca ou le Prestataire, du soutien de la Caisse des Dépôts et de la Ville de Saint-Denis pour la réalisation de l'Etude, sous une forme préalablement déterminée entre les Parties, par écrit, sur les supports de communication, d'information et de promotion réalisés dans le cadre de l'exécution de la Convention. Dans ce cas, le format et l'emplacement des mentions visées par le présent article seront déterminés d'un commun accord entre les Parties. En tout état de cause, leur format sera au moins aussi important que celui des mentions attribuées aux éventuels autres partenaires d'Epareca dans le cadre de l'Etude.

De manière générale, chacune des parties à la présente convention s'engage à ne pas porter atteinte à l'image ou à la renommée de ses cocontractants.

En outre, chacune des parties s'engage à informer ses cocontractants de tout projet d'action promotionnelle concernant l'un de ses autres partenaires.

Toute utilisation, représentation ou reproduction des signes distinctifs de la Caisse des Dépôts, de la Ville de Saint-Denis et d'Epareca, par l'une des Parties, non prévue par le présent article, est interdite.

#### 7.1.2 - Autorisation d'utiliser des logotypes

Aux seules fins d'exécution des obligations visées à l'article 7.1.1 [*Mention de la Caisse des Dépôts*], les parties s'autorisent mutuellement dans le cadre de l'exécution de la convention et pendant la durée fixée à l'article 10 ci-après :

D'une part, à utiliser:

- la marque française semi-figurative « Banque des Territoires Groupe Caisse des Dépôts » n° 18-4.456.085 (version identitaire du logotype Banque des Territoires), et en cas de contraintes techniques, et dans ce seul cas, la version carrée du logotype Banque des Territoires à savoir la marque française semi-figurative « Banque des Territoires & logo » n° 18/4.456.087, conformément aux représentations jointes en annexe. La Caisse des Dépôts autorise ainsi en outre le Bénéficiaire à utiliser dans ce cadre, la marque française semi-figurative "Groupe Caisse des Dépôts » et logo n°

16/4.250.914 la marque française semi-figurative GROUPE CAISSE DES DEPOTS & Logo n°04/3.332.494, constituant le logotype conformément à la représentation jointe en annexe;

- le logo de la Ville de Saint-Denis joint en annexe,
- le logotype d'Epareca joint en annexe.

D'autre part, à faire mention des contributions respectives sous une forme qui aura reçu leur accord préalable et écrit dans les conditions déterminées à l'article 7.1.1 de la présente convention.

A l'extinction des obligations visées par l'article 7.1.1, les parties s'engagent à cesser tout usage de leurs signes distinctifs sauf accord exprès écrit contraire.

## **ARTICLE 8 : PROPRIETE INTELLECTUELLE ET EXPLOITATION DES RESULTATS**

### 8.2.1 - Utilisation des documents par la Caisse des Dépôts et par la Ville de Saint-Denis

Dans le cadre de la Convention, Epareca autorise expressément la Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis à reproduire, représenter, et diffuser les Livrables sur tous supports et par tous moyens, à titre non exclusif et gratuit, à des fins de communication exclusivement interne pour la durée légale de protection des droits de propriété intellectuelle afférents à ces Livrables et pour une exploitation à titre gratuit.

En conséquence, Epareca s'engage à obtenir la cession de l'ensemble des droits de propriété intellectuelle nécessaires à la présente autorisation et garantit ses cocontractants contre toute action, réclamation ou revendication intentée contre cette dernière, sur la base desdits droits de propriété intellectuelle.

Epareca s'engage notamment à faire son affaire et à prendre à sa charge les frais, honoraires et éventuels dommages et intérêts qui découleraient de tous les troubles, actions, revendications et évictions engagés contre ses cocontractants au titre d'une exploitation desdits droits conforme aux stipulations du présent article.

### 8.2.2 - Utilisation des documents de la Caisse des Dépôts et de Ville de Saint-Denis par Epareca

La Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis autorisent expressément Epareca à reproduire, représenter, diffuser, à des fins de communication, promotion et information interne et externe, les documents de présentation d'information et de promotion des activités de la Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis, et ce, sur tout support et par tout procédé connus ou inconnus au jour de la signature de la Convention, aux seules fins d'exécution et pour la durée des obligations à la charge d'Epareca en vertu de la présente Convention.

## **ARTICLE 9 : CONFIDENTIALITE**

Les Parties s'engagent à veiller au respect de la confidentialité des informations et documents, de quelque nature qu'ils soient et quels que soient leurs supports (les « Informations Confidentielles »), qui leur auront été communiqués ou dont elles auront eu connaissance lors de la négociation et de l'exécution de la Convention, sous réserve de ceux dont elles auront convenu expressément qu'ils peuvent être diffusés.

Sont exclues de cet engagement :

- les informations qui seraient déjà dans le domaine public ou celles notoirement connues au moment de leur communication,
- les informations que la loi ou la réglementation oblige à divulguer, notamment à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire compétente.

La présente obligation de confidentialité s'appliquera pendant toute la durée de la Convention et demeurera en vigueur pendant une durée de deux (2) ans à compter de l'arrivée du terme de la Convention pour quelque cause que ce soit.

## **ARTICLE 10 : DUREE DE LA CONVENTION**

La Convention entre en vigueur à compter de sa signature par les Parties et est conclue pour une durée déterminée, qui s'achèvera après le versement en son intégralité de la subvention de la Caisse des Dépôts et de la Ville de Saint-Denis tel que prévu à l'article 5.2.

Le versement de la subvention devra intervenir en tout état de cause dans les six (6) mois suivant la date d'achèvement de chaque Etude, sous réserve des stipulations des articles 7, 8, 9, et 11.3, qui resteront en vigueur pour la durée des droits et obligations en cause, quelles que soient les causes de terminaison de la Convention.

## **ARTICLE 11 : RESILIATION**

### 11.1 – Résiliation pour force majeure

Si Epareca se trouve empêché, par un évènement de force majeure, de faire réaliser l'Etude, la Convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité, trente (30) jours calendaires après notification à la Caisse des Dépôts et à la Ville de Saint-Denis par lettre recommandée avec avis de réception de l'évènement rendant impossible l'exécution de la Convention.

### 11.2 – Résiliation pour faute

La présente Convention sera résiliée de plein droit en cas d'inexécution, **par l'une des Parties**, de ses obligations contractuelles.

Cette résiliation sera effective un (1) mois après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à la Partie défaillante et restée sans effet.

### 11.3 – Résiliation pour abandon du projet

La présente Convention sera résiliée de plein droit si la collectivité venait à décider d'abandonner le projet, objet de la saisine d'Epareca quel qu'en soit le motif.

Cette résiliation sera effective un (1) mois après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à la Partie défaillante et restée sans effet.

### 11.4 - Effets de la résiliation

En cas de résiliation anticipée de la Convention, dans les cas visés aux articles 11.1 et 11.2 ci-dessus, la subvention de la Caisse des Dépôts et de la Ville de Saint-Denis restant due à la date d'effet de la résiliation est liquidée en fonction des engagements effectivement réalisés.

Le cas échéant, Epareca est tenu au reversement des sommes indûment perçues.

### 11.5 - Restitution

Les sommes versées par la Caisse des Dépôts et par la Ville de Saint-Denis conformément à l'article 5 ci-dessus, et pour lesquelles Epareca ne pourra pas justifier d'une utilisation conforme aux objectifs définis dans le cadre de la présente Convention, sont restituées sans délai à la Caisse des Dépôts et à la Ville de Saint-Denis et ce, sur simple demande de ces dernières.

De la même manière, les sommes versées par Epareca conformément à l'article 5 ci-dessus lui seront restituées sans délai et sur simple demande en cas de résiliation pour faute au sens de l'article 11.2 ci-dessus et par le cocontractant à l'origine de ladite résiliation.

Dans tous les cas de cessation de la Convention, Epareca devra remettre à la Caisse des Dépôts et à la Ville de Saint-Denis dans les huit (8) jours suivant la date d'effet de la cessation de la Convention et sans formalité particulière, tous les documents fournis par la Caisse des Dépôts et la Ville de Saint-Denis et qu'Epareca détiendrait au titre de la Convention.

## ARTICLE 12 : DISPOSITIONS GENERALES

### 12.1 - Modification de la Convention

Aucun document postérieur, ni aucune modification de la Convention, quelle qu'en soit la forme, ne produiront d'effet entre les Parties sans prendre la forme d'un avenant dûment daté et signé entre elles.

### 12.2 - Nullité

Si l'une quelconque des stipulations de la présente Convention s'avérait nulle au regard d'une règle de droit en vigueur ou d'une décision administrative ou judiciaire devenue définitive, elle serait alors réputée non écrite, sans pour autant entraîner la nullité de la Convention, ni altérer la validité des autres stipulations.

### 12.3 - Renonciation

Le fait que l'une ou l'autre des Parties ne revendique pas l'application d'une clause quelconque de la Convention ou acquiesce de son inexécution, que ce soit de manière permanente ou temporaire, ne pourra être interprété comme une renonciation par cette Partie aux droits qui découlent pour elle de ladite clause.

### 12.4 - Election de domicile

Pour l'exécution de la présente Convention, la Caisse des Dépôts fait élection de domicile en sa Direction Régionale Réunion Océan Indien située au 15 rue Malartic – BP 80980 – 97479 Saint-Denis Cedex.

La Ville de Saint-Denis fait élection de domicile à l'Hôtel de Ville 14 rue de Paris BP47 717 – 97803 Saint-Denis cedex

Epareca fait élection de domicile à l'adresse figurant en tête des présentes.

### 12.5 - Droit applicable - Règlement des litiges

La présente Convention est régie par le droit français.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente Convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Lille.

Pour l'attribution de juridictions, les parties conviennent d'être domiciliées au siège d'Epareca sis 12 place Saint-Hubert à Lille (59043).

### 12.6 - Cession des droits et obligations issus de la Convention

La Convention est conclue intuitu personae. En conséquence, aucune des Parties ne pourra transférer, à titre onéreux ou gratuit, les droits ou obligations découlant de la Convention, sans l'accord exprès, préalable et écrit des autres Parties.

Fait en trois (3) exemplaires,

A \_\_\_\_\_, le

Pour la **Ville de Saint-Denis**  
Le Maire

**Gilbert ANNETTE**

Pour l'**EPARECA**  
La Directrice du Développement et de  
l'Ingénierie de projet  
**Christelle BREEM**

Pour la **Caisse des Dépôts et Consignation**  
La Directrice **Régionale**

**Nathalie INFANTE**



**MARCHE D'ETUDES COMMERCIALES &  
ARTISANALES**

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES  
PARTICULIERES LOT 1**

## Descriptif du marché

### 1- Contexte

Héritage d'un urbanisme datant des années 60/70, le commerce implanté dans les quartiers de la politique de la Ville souffre, dans un grand nombre de cas, d'une répartition spatiale inadaptée, d'une conception architecturale obsolète ainsi que d'un immobilier vieillissant et mal entretenu.

Souvent structurés autour de petits centres commerciaux de proximité, enclavés et mal desservis, ces commerces connaissent également des difficultés liées à leur environnement (détérioration du contexte social, développement d'une concurrence périphérique attractive...).

De plus, d'autres dysfonctionnements tels que des structures de propriété complexes peuvent contribuer à expliquer le manque de vitalité de ce tissu marchand.

C'est dans ce contexte national qu'Epareca, établissement public, intervient à la demande des collectivités pour restructurer des espaces commerciaux situés en zone de politique de la ville, en apportant ses capacités d'opérateur-gestionnaire et d'investisseur public dans un cadre de projet de rénovation urbaine à l'échelle des quartiers. En effet, la réalisation d'un projet de rénovation urbaine peut être une opportunité de développement et de renouveau pour le commerce de ces quartiers.

Opérationnel depuis 1999, son action porte actuellement sur une centaine de sites.

La prestation attendue est d'accompagner Epareca dans sa démarche d'études de marché pour le commerce.

Celle-ci se situe principalement en amont des opérations et permet d'affiner notre vision du projet commercial et son intégration dans son environnement.

Dans d'autres cas, elle peut concerner des actualisations d'études antérieures nécessaires à la poursuite du projet.

### 2- Description des prestations attendues

**L'étude de marché** est indispensable pour juger de la viabilité commerciale d'une opération de restructuration et de sa pertinence au vu du projet urbain.

Elle doit permettre, sur la base d'une analyse du tissu commercial et de son environnement, de formuler des préconisations en matière de programmation et de réorganisation de l'offre

et proposer, en complément, des pistes d'action pour pérenniser l'activité dans une phase d'élaboration et de mise en œuvre du projet et pour optimiser son fonctionnement à termes.

Le contenu de cette étude varie en fonction des caractéristiques de chaque site.

En effet, les études commerciales ne sont pas homogènes. Elles varient selon la situation du centre commercial, sa dimension, les problématiques rencontrées et les études déjà réalisées. Le périmètre des études change d'une mission à une autre, tout en restant majoritairement inscrit dans un contexte de proximité.

La diversité des contextes nécessite de prendre en compte les équipements ou projets structurants (infrastructures scolaires ou sportives, services publics ou associatifs, marchés forains ou entreprises...) pouvant impacter le fonctionnement des activités commerciales

L'expérience acquise par Epareca et qui peut servir aujourd'hui de référence d'un point de vue méthodologique confirme la nécessité d'analyses ciblées sur les comportements d'achats dans la zone de chalandise (les sites étudiés s'inscrivent généralement dans des secteurs de 2 000 à 10 000 habitants), ce qui implique la réalisation d'enquêtes téléphoniques auprès d'un panel d'habitants dans les quartiers, voire d'enquêtes sur site auprès de la clientèle fréquentant le centre commercial.

En conséquence, les missions confiées au prestataire sont composées d'un ou plusieurs des modules suivants :

- I. Diagnostic de la situation commerciale sur la base d'une interview des commerçants (base 10).
- II. Etat des lieux (points forts / points faibles) et analyse de l'environnement commercial (équipements commerciaux de périphérie, autres polarités de proximité, marché forain...).
- III. Analyse du potentiel commercial du site pour l'ensemble des activités commerciales.
- IV. Détermination du marché potentiel pour la « locomotive alimentaire » ou pour une activité en particulier en fonction de l'offre, du format/concept et de la localisation.
- V. Définition d'un programme indicatif de boutiques.
- VI. Actualisation d'une étude existante : l'objectif est une mise à jour du contexte (composition commerciale, environnement sociodémographique, urbain et concurrentiel) afin d'actualisé le potentiel marchand et d'adapter si besoin le programme envisagé (ce module forme une mission à lui seul, toutefois il pourra être accompagné des modules enquête clientèle ou téléphonique).

- VII. Diagnostic flash : à partir d'une visite du site, d'une interview des différents acteurs locaux (5-6), d'un état des lieux des activités commerciales et artisanales dans et autour du quartier, il s'agit de compléter le cadre de collecte joint en annexe afin de préciser s'il paraît possible de maintenir ou de développer un dispositif commercial et d'émettre un avis sur la nature des interventions à engager pour y parvenir. La durée impartie à ce module est de 1 mois à compter du lancement officiel.
- VIII. Enquête téléphonique auprès des ménages (panel de 200 à 300 ménages).
- IX. Enquête clientèle sur site (panel de 150 à 200 interviews).
- X. Restitution : la restitution de l'étude comprend la participation aux réunions, les déplacements sur sites, la préparation des documents,... (confère point 3 sur les modalités d'exécution des prestations).
- XI. Réunion supplémentaire sur site.

A chaque mission, le bon de commande précisera le ou les modules confiés.

A chaque mission, le module X - restitution sera prévu.

### 3- Modalités d'exécution des prestations attendues

Pour la bonne exécution du marché, Epareca s'engage à communiquer au titulaire, tous documents, informations et éléments dont il dispose et qui pourraient être utiles à l'accomplissement des prestations.

Chaque mission implique la participation à 2 réunions :

- pour le lancement de l'étude (sur site)
- pour une restitution finale auprès des partenaires locaux (sur site avec projection d'une synthèse de l'étude)

La durée de l'étude est de 3 mois et démarre à compter de la réunion de lancement jusqu'à la restitution finale.

Le rapport de la mission sera transmis au plus tard à Epareca 15 jours avant la restitution de l'étude et donnera lieu à un échange technique avec le mandataire par téléphone.

Les différentes études feront, en outre, l'objet d'un rendu sur support informatique (CD-ROM / USB) après la restitution de l'étude.

Une présentation pédagogique et attrayante sera recherchée, afin de permettre une restitution aisée aux élus et partenaires.



## ANNEXE 2 – MODALITES FINANCIERES

### Adresses

#### Pour la ville :

*Ville de Saint-Denis  
Hôtel de Ville  
14 rue de Paris BP47 717  
97803 Saint-Denis cedex  
A l'attention de la Direction PRUNEL*

#### Pour la Caisse des dépôts

*Caisse des Dépôts  
Direction de l'exécution des opérations financières, Caissier général DEOFF2  
Plateforme d'exécution des dépenses  
56, rue de Lille  
75007 PARIS 07 SP*

### Identité Bancaire

Le versement de la subvention est effectué par virement bancaire, sur le compte du Bénéficiaire ouvert au nom d'EPARECA :

IBAN						BIC
FR76	1007	1590	0000	0010	1740 864	TRPUFRP1

### Plan de financement des Etudes de la première phase

#### ETUDE COMMERCIALE ALBERT ET ASSOCIES

<u>Financeurs</u>	<u>Modalités</u>	<u>Montant du cofinancement</u> <u>TTC</u>
Ville de Saint-Denis	1/3 du montant total	4 260 €
Caisse des Dépôts	1/3 du montant total	4 260 €
Epareca	1/3 du montant total	4 260 €
	<b>Total subvention</b>	<b>12 780 €</b>

## Règles d'utilisation du logotype

- Le logo identitaire est le bloc-marque



Sa hauteur minimum : 13 mm du haut au bas de l'hexagone.  
Son espace de protection : il est intégré dans le logo (filet) et doit impérativement être respecté.  
Il ne doit être ni altéré, ni déformé. C'est un ensemble immuable.

- Il existe un autre format : le logo carré



Sa longueur minimum : 20 mm (du G de GROUPE au S de DÉPÔTS).  
Son espace de protection : il est intégré dans le logo (filet) et doit impérativement être respecté.  
Il ne doit être ni altéré, ni déformé. C'est un ensemble immuable.

## Logotype de la Caisse des Dépôts : Marque GROUPE CAISSE DES DEPOTS & Logo

G R O U P E



Ce logotype se caractérise par les éléments suivants :

- les 3 couleurs utilisées sont le rouge Pantone 485 – gris Pantone 430 – noir,
- quand il est utilisé sur aplats de couleur et visuels, son blanc tournant, qui en fait partie intégrante, préserve son impact ;
- sa hauteur minimale est de 17,5 mm, ce qui préserve la visibilité de la médaille

## Marque et logo type de la ville de Saint-Denis



	C : 0 M : 100	J : 100 N : 0	R : 227 V : 6	B : 19 Hex : e30613
	C : 60 M : 0	J : 100 N : 0	R : 118 R : 184	B : 45 Hex : 76b82a
	C : 0 M : 0	J : 100 N : 0	R : 225 V : 237	B : 0 Hex : ffed00
	C : 100 M : 60	J : 0 N : 0	R : 0 V : 92	B : 169 Hex : 005ca9
	C : 0 M : 0	J : 0 N : 100	R : 0 V : 0	B : 0 Hex : 000000



	C : 0 M : 0	J : 0 N : 90	R : 60 V : 60	B : 59 Hex : 3c3c3b
--	----------------	-----------------	------------------	------------------------

## Marque et logo type d'EPARECA

