

Commune de Saint-Martin-de-Seignanx Appel à candidature pour la cession d'un local commercial de 170 m² à aménager (hors d'eau / hors d'air)



Mai 2025

CONTEXTE

Commune du Sud-Ouest des Landes d'environ 6 500 habitants, chef-lieu de canton du territoire du Seignanx, Saint-Martin-de-Seignanx est située à 11 km de Bayonne et de l'agglomération du BAB et du littoral atlantique.

Disposant d'une qualité de vie et d'une offre riche de services au public, elle constitue un pôle économique et administratif important du territoire, avec une attractivité résidentielle forte.

Dans le cadre de la dynamisation économique et de l'amélioration de son cadre de vie, la commune de Saint-Martin-de-Seignanx a initié la réalisation d'une nouvelle place publique, centrale à l'échelle du centre-bourg ancien, végétalisée et structurée par un programme résidentiel mixte (logements locatifs sociaux / en accession sociale, en accession privée maîtrisée, en accession privée libre).

L'aménagement de l'îlot Claverie consiste en un programme mixte (logements, activités économiques, espaces publics, etc.) dont la livraison est prévue au cours de l'année 2026. Sa conception, le projet et son organisation vise à en faire un lieu composite dont le rayonnement est à la fois local et intercommunal.

Il rassemblera des activités commerciales diversifiées. Il constitue aussi le carrefour des axes de l'Avenue de Barrère et de la RD 826.

Il est ambitionné comme un lieu de vie, de rencontres et d'échanges où se croisent des personnes de tous les âges, de toutes situations socioprofessionnelles.

Il visera à être un « lieu ressource » permettant à chacun de bénéficier d'espaces publics de qualité, végétalisés, de bénéficier d'échanges sociaux à travers sa programmation multiple.

La programmation mixte prévoit la réalisation de 54 logements et 625 m² de surface commerciale en pied de bâtiments, ouvrant directement sur la place.

Cette « place-jardin » a vocation à renforcer la centralité du secteur, et vise à définir l'ambition qualitative et de rencontre des aménagements à venir pour structurer un parcours d'espaces publics successifs.

Le bâtiment sud dit « Noguiro » est réalisé par Habitat Sud Atlantic et comprend 19 logements sociaux, en locatif et en accession sociale à la propriété, ainsi que deux locaux commerciaux de 172 et 55 m².

Le présent cahier des charges porte sur la **cession d'un local de 172 m² pour une activité de « bar - restaurant – brasserie » dont la vocation sera :**

- **D'offrir aux habitants de la commune, aux actifs et aux visiteurs une restauration de qualité répondant aux attentes (en termes de gamme de produits et de prix)**
- **D'assurer une prestation de débit de boisson en adéquation avec le programme résidentiel,**
- **D'offrir des prestations en cohérence avec la nature et l'ambition du projet de l'ilot Claverie,**
- **D'être un pôle d'attraction supplémentaire pour la place Claverie.**

L'enjeu pour le centre bourg est de retrouver ce lieu de rencontre qui marqua en son temps la vie sociale des Saint-Martinois. Le site était dans le passé occupé par un restaurant, dit « Claverie », dans un bâtiment qui a été démoli depuis.

Ces locaux, hors d'eau, hors d'air, seront cédés à un porteur de projet intéressé pour investir dans les travaux d'aménagements de second œuvre, et d'équipements complémentaires permettant l'exercice de sa profession.

Plan de situation :

La mission d'aménagement des espaces publics de l'ilot se décline en 3 secteurs :

A Carrefour aménagé en giratoire

B Programme mixte : logements, commerces, place publique

C Rude de Gascogne à requalifier avec création stationnements



1. LE LOCAL

1.1 La commune de Saint-Martin-de-Seignanx

La commune de Saint-Martin-de-Seignanx se réinvente en permanence pour répondre aux attentes des familles en termes de qualité de vie, d'offres de services et de commerces de proximité.

Soucieuse d'accompagner le développement démographique et de répondre en continu aux besoins de la population, la commune de Saint-Martin-de-Seignanx a confié à Habitat Sud Atlantic la réalisation de la future place publique en sa qualité d'aménageur public ainsi que la réalisation des logements sociaux et locaux commerciaux en sa qualité de bailleur social, situés dans l'un des deux bâtiments bordant la place.

1.2 Le local envisagé

Le local proposé au porteur de projet se situera au cœur du projet d'aménagement de la nouvelle place Claverie, dans un bâtiment neuf, intégré dans une copropriété composée de HSA et des futurs acquéreurs des logements en accession sociale. Il est situé à proximité directe de l'église, de l'école primaire et de la mairie.

Il sera accessible depuis la place centrale végétalisée ou depuis les cheminements doux reliant la Communauté de Communes du Seignanx ou la future rue de Gascogne réaménagée, par des entrées distinctes du programme résidentiel et de l'autre local d'activité.

Ce bâtiment sera livré hors d'eau, hors d'air à compter du second trimestre 2026. L'espace qui fait l'objet de la cession est d'une superficie d'environ 172 m² permettant un aménagement intérieur multiple.

Le porteur de projet a notamment à sa charge les aménagements intérieurs, les équipements et mobiliers, et de manière générale, veillera à se doter des moyens nécessaires à l'activité de restauration et autres activités du projet pour lequel il a été retenu.

A titre indicatif, il est envisagé que la commune de Saint-Martin-de-Seignanx puisse permettre une occupation temporaire de l'espace public pour le développement/confortement de l'activité lors des beaux jours. Cet espace restera partagé et à usage prioritaire de l'espace public libre.

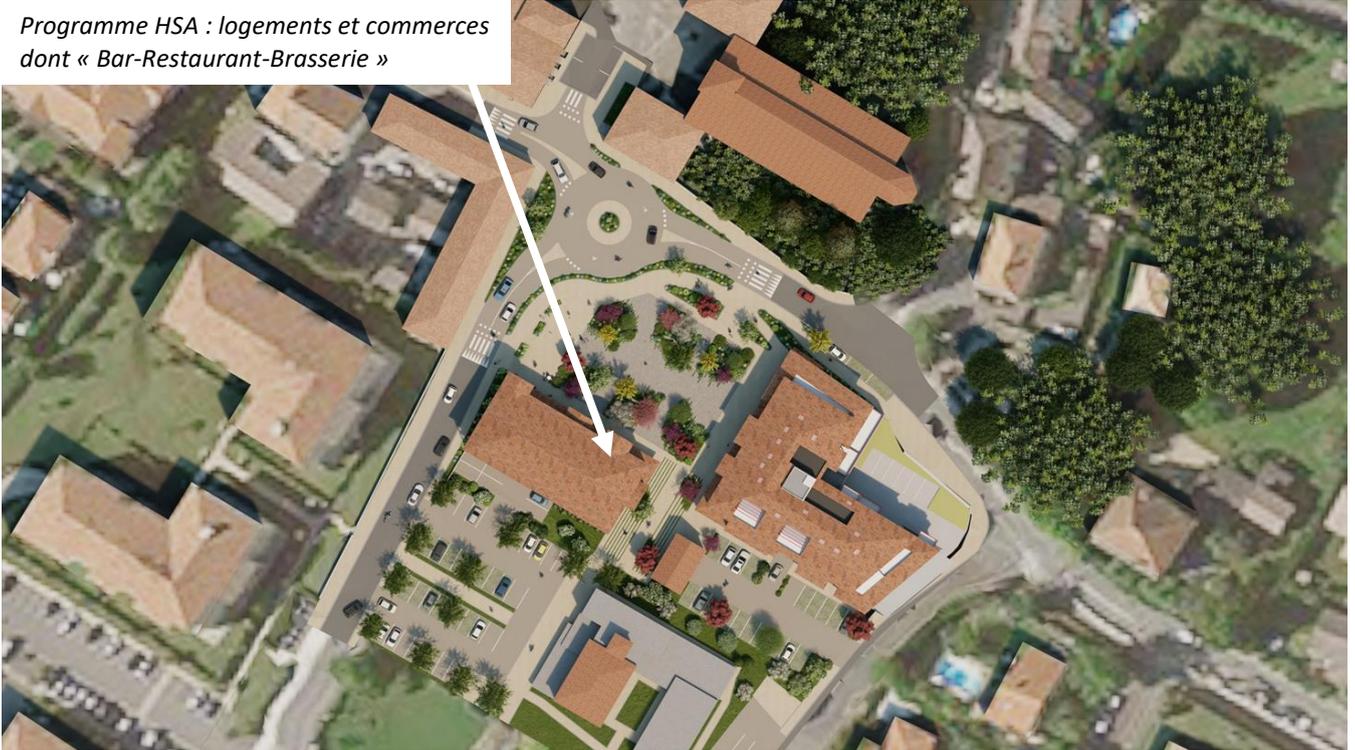
L'emplacement bénéficie d'un flux important de la RD 826 et de l'Avenue de Barrère ainsi que d'une offre de stationnements libres gratuits à proximité.

Le plan du local, ci-après, est donné à titre indicatif. L'ensemble du bâtiment sera accessible aux personnes à mobilité réduite.

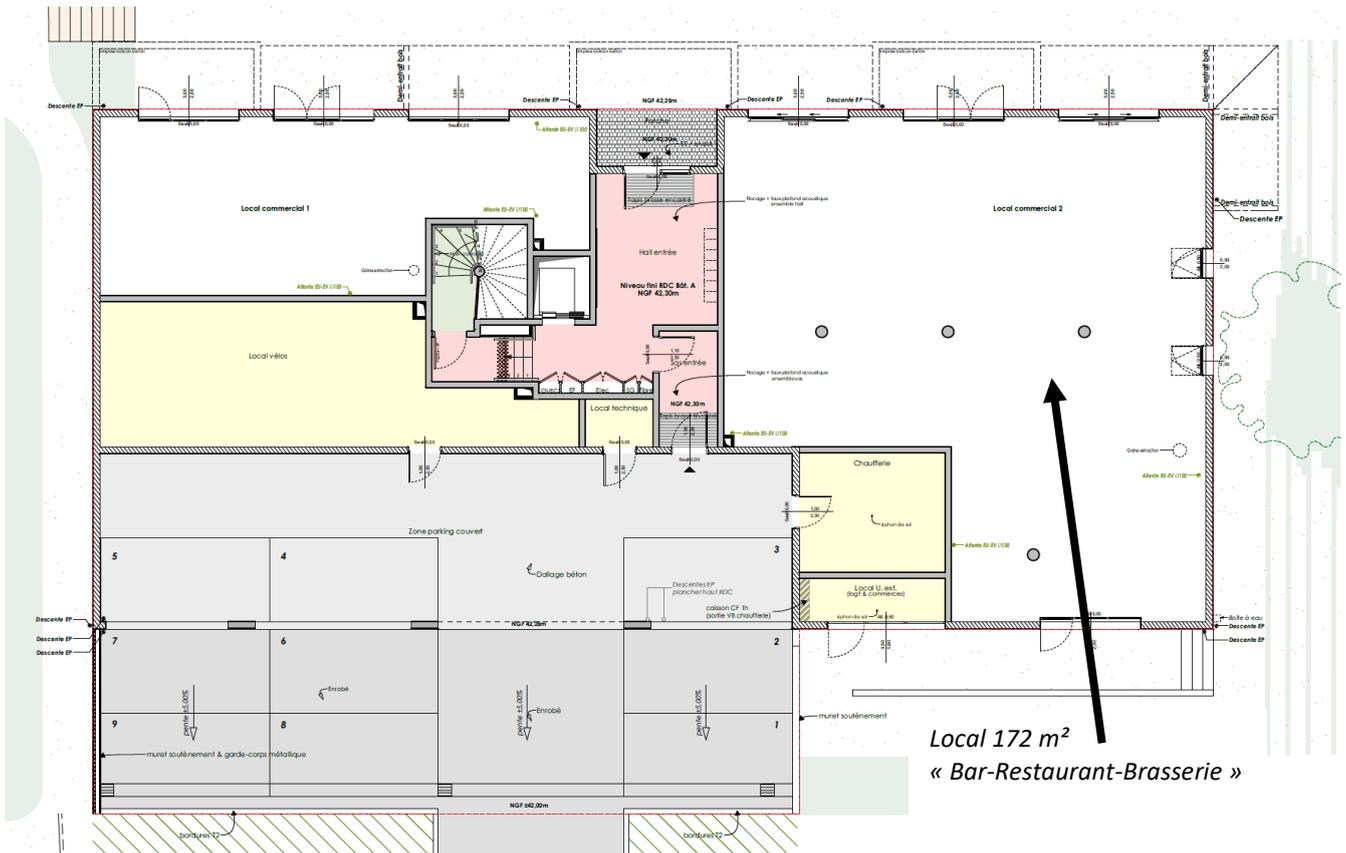
1.3 Plan extérieur, intérieur et façades :

Plan d'ensemble du programme

Programme HSA : logements et commerces
 dont « Bar-Restaurant-Brasserie »



Plan intérieur du bâtiment





Façade architecturale depuis la future place publique Local 172 m² - « Bar-Restaurant-Brasserie »

Insertion depuis le giratoire provenant de la Mairie





Cheminement doux entre la future Place publique et la Communauté de Communes du Seignanx

Insertion – Vue d’ensemble du programme global



1.4 Conditions de cession du local

Habitat sud Atlantic cédera le local commercial au porteur de projet visant à proposer une activité diversifiée :

- Bar – du lundi au samedi – de 7h à 20h – Possibilité d'exploiter les soirées du vendredi et du samedi (horaire à définir)
- Restauration / Brasserie à minima le midi-déjeuner / 5 jours par semaine.

1.5 Prix de cession

Le prix de cession du local de 172 m² est évalué à 473 643 € HT, soit 2 753 € HT / m².

Une période transitoire de mise en location (jusqu'à 1 an), préalable à une acquisition, pourra être proposée par le porteur de projet. Les conditions locatives seront établies dans l'acte de vente.

1.6 Engagement du porteur de projet :

Le porteur de projet s'engage à :

- Maintenir les activités créées,
- Adapter les horaires de fonctionnement des activités à l'environnement proche du bâtiment,
- Participer à la vie de la commune.
- Intégrer, dans la mesure du possible, une dimension d'insertion sociale au projet

La cession porte sur la création des activités suivantes :

- Restaurant, brasserie : l'offre de restauration proposée sera produite sur place et devra privilégier les circuits courts, des produits frais, de saison et de qualité, cuisinés du jour. Elle devra être renouvelée périodiquement. Cette offre devra être suffisamment large pour être accessible à tous, à des prix raisonnables et répondre aux attentes locales et de transit. Le concept visera à se démarquer des offres déjà présentes sur la commune et s'inscrire, autant que possible, en complémentarité.
- Bar : les conditions de vente de boissons alcoolisées seront déterminées par la licence détenue par le porteur du projet étant entendu que l'activité ne devra pas nuire à l'environnement résidentiel. Le porteur de projet fait son affaire de l'obtention des licences correspondant à son offre.

La commune de Saint-Martin-de-Seignanx, HSA et le porteur de projet se rencontreront en amont du démarrage d'activité et avant toute communication d'une des parties suscitées.

Le porteur de projet présentera les orientations stratégiques qu'il prévoit pour sa communication en matière d'image, de visibilité, de message et de positionnement. Il présentera le détail de son plan de communication. L'ensemble de ces éléments feront l'objet d'un échange, notamment au regard de la cohérence et de l'identité de l'image du site, et devront être validés par la commune de Saint-Martin-de-Seignanx et HSA avant toute mise en œuvre.

2. LES CANDIDATURES

2.1 : Modalités de réponse à l'appel à candidature

Les porteurs de projet sont invités à remplir le dossier de candidature ci-joint et à fournir les pièces et informations. Le dossier de candidature est disponible et téléchargeable sur le site internet de la commune de Saint-Martin-de-Seignanx.

Pour tout renseignement, contacter le prestataire en charge de la commercialisation :

Mathieu LEONARD

BNP PARIBAS REAL ESTATE PYRENEES-ATLANTIQUES

Mail : mathieu.leonard@bnpparibas.com

Port : 06.14.08.76.18

Fixe : 05.59.22.62.00

Dépôt d'un dossier de candidature :

Un dossier en version numérique (de 20 pages maximum) est à envoyer par mail à mathieu.leonard@bnpparibas.com

Il sera entièrement rédigé en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros.

2.2 Délais de réponse Les candidatures devront être adressées avant le par mail aux adresses mentionnées ci-dessus.

3. PROCESSUS DE SELECTION

L'appréciation des dossiers sera conduite par une commission mixte composée de représentants d'Habitat Sud Atlantic et d'élus de la commune de Saint-Martin-de-Seignanx.

Les dossiers seront examinés selon les critères suivants :

- La viabilité économique du projet,
- La qualité et la nature de l'offre proposée,
- L'expérience et la motivation du porteur de projet et de ses partenaires,

Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.



VILLE DE
SAINT-MARTIN
DE SEIGNANX



1. PRESENTATION DU PORTEUR DE PROJET

Nom ou raison sociale :

Enseigne

.....

..... Adresse :

.....

Téléphone :

Email :

Site Internet (si existant) :

N° SIRET : (si existant)

Forme juridique envisagée :

Date de création de la structure :

Êtes - vous accompagné par une structure pour monter votre projet ? OUI NON

Si Oui, par quel organisme ?

Nom, prénom, fonction et coordonnées (adresse, tel, Email) du responsable.....

.....

DESCRIPTION SYNTHETIQUE DE L'ACTIVITE

Description synthétique de l'activité.....

.....

.....

Clientèle ciblée

.....

.....

Partenaires et fournisseurs nécessaires au fonctionnement des activités :

.....

.....

.....

Date d'ouverture envisagée.....

