

HEM TON COMMERCE

Cœur
de ville,
Cœur
de vie !



**Des cellules commerciales
au cœur de Hem**

Pour accueillir vos idées, vos
projets, vos envies !



Le centre-ville de Hem aujourd'hui

Un cœur de ville animé par un projet de redynamisation ambitieux !

Depuis plusieurs années, la ville de Hem s'est engagée dans une politique volontariste de renforcement de l'attractivité de son centre-ville qui s'organise autour de la Grand Place, la place de la République, la rue du Docteur Coubronne et la rue du Général Leclerc. Le centre-ville constitue le cœur vivant du commerce de proximité à Hem. On y trouve près de 30 commerces actifs, un marché hebdomadaire animé le dimanche matin sur la Grand Place et une offre de services et d'équipements publics qui assurent une fréquentation régulière.

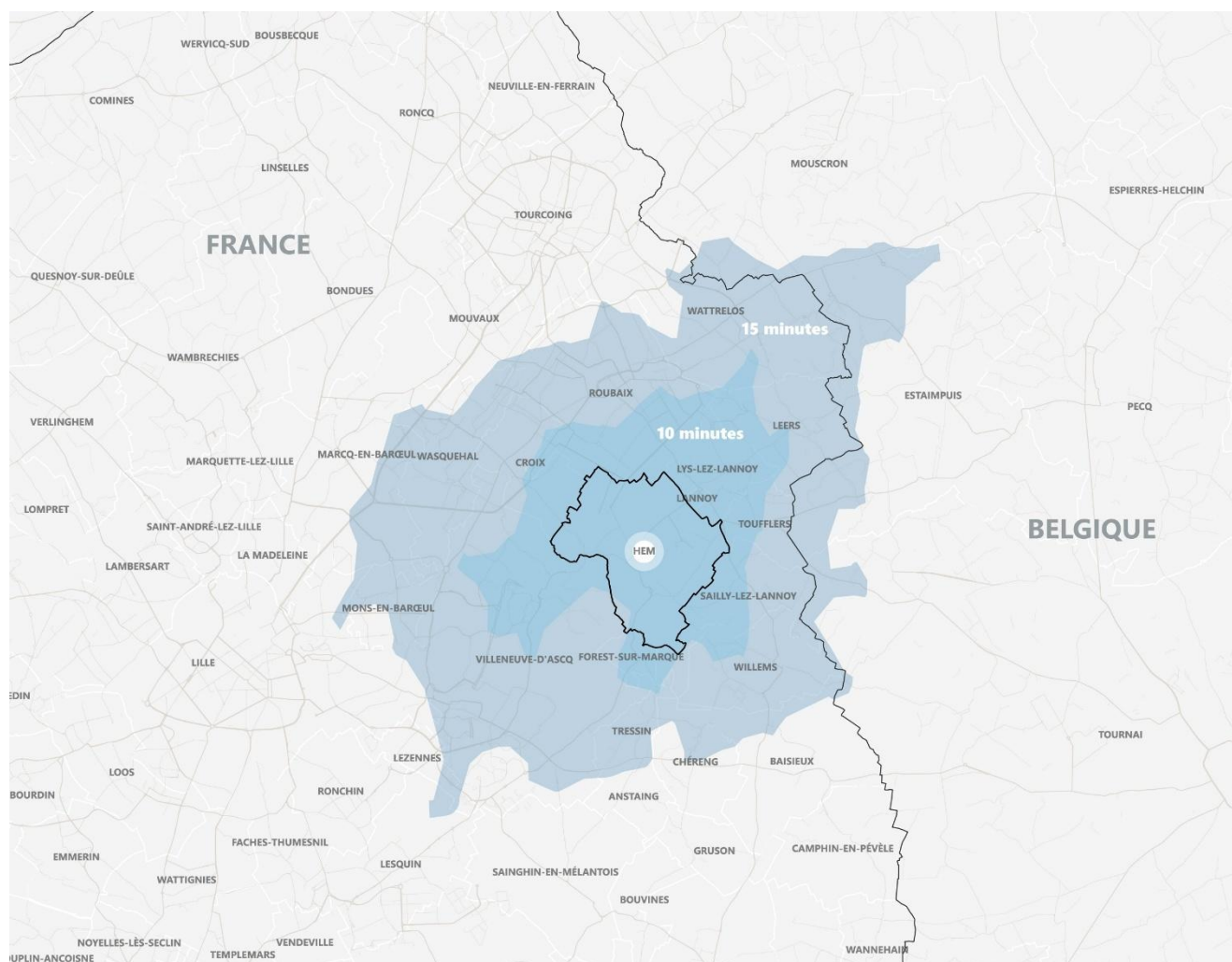
Dans ce contexte, le développement de l'offre commerciale du centre-ville est un des piliers de la stratégie développée et soutenue par la ville. Cet appel à manifestation concerne un projet urbain ambitieux, inscrit dans la dynamique commerciale du cœur de ville .



Une ville dynamique au cœur de la Métropole Lilloise

À seulement 15 minutes de Lille et 10 minutes de Roubaix, Hem occupe une position stratégique au cœur de la Métropole Européenne de Lille (MEL). Facilement accessible, bien connectée, la ville bénéficie d'un environnement privilégié pour entreprendre tout en conservant une vraie qualité de vie. Une ville à taille humaine, qui profite d'un cadre semi-rural dans un esprit de « ville à la campagne » tout en restant pleinement ancrée dans les flux métropolitains.

Avec environ 300 000 habitants situés à moins de 15 minutes en voiture, Hem bénéficie d'un bassin de vie dynamique, favorable au développement d'activités de commerce et de proximité.



Profitez d'une dynamique sociodémographique favorable !

Avec une population d'environ 18 700 habitants en 2021, la ville de Hem se caractérise par une forte diversité de population. Afin de mieux comprendre la sociologie de la ville nous vous proposons ici un bref portrait sociologique :

- › **Une forte représentation de familles avec enfant(s)** sur son territoire : 48% des ménages contre 38% à l'échelle du département. Une clientèle régulière avec des besoins et une consommation intergénérationnelle (besoins des enfants et des parents)
- › **Une croissance continue du nombre de ménages** : +4% depuis 2015. Une croissance du nombre de foyers autonomes avec des besoins quotidiens à satisfaire
- › **Un pouvoir d'achat important et supérieur à la médiane départementale bénéfique pour le commerce** : La médiane des revenus par UC est évaluée à 22 460€ sur la ville de Hem soit un niveau supérieur à la médiane départementale s'élevant à 20 750 €.
- › **Une population fidélisable avec un renouvellement de population plutôt faible sur les 5 dernières années** (un quart de la population).
- › **Une zone de chalandise de proximité cohérente et amenée à se renforcer.** La zone de chalandise de proximité du centre-ville de Hem (à 10 minutes à pied) compte près de 3 500 habitants soit près de 20% de la population communale.
- › **Un fort potentiel de captation d'actifs en centre-ville.** Le centre-ville Hémois dispose d'un positionnement stratégique, à proximité de la zone d'activités des 4 vents qui compte de nombreux actifs. Une clientèle potentielle importante à capter en particulier sur les temps de pause du midi et en fin de journée.

Investissez dans un cœur de ville qui place le développement du commerce au cœur de sa stratégie

La ville de Hem est attachée à préserver et développer son tissu commercial pour répondre aux besoins de ses habitants et consommateurs du territoire. Pour se faire, la municipalité s'est engagée dans une politique de renouveau de son cœur de ville visant à le transformer en un « cœur de vie convivial et animé ».

Une stratégie ambitieuse qui vise à répondre à **3 principaux objectifs** :

- ✓ Dynamiser l'offre commerciale et les services
- ✓ Valoriser et relier les places et espaces publics pour un cœur de ville plus affectif
- ✓ Optimiser les circulations en développant les mobilités douces tout en conservant du stationnement pour répondre aux besoins des activités commerciales

Un projet de cœur de ville audacieux

Engagé depuis plusieurs années, la ville poursuit un programme de renouvellement ambitieux pour son centre-ville. Après la création de la Grand Place, du Jardin des Perspectives et du lieu culturel le Zéphyr le cœur de ville poursuit sa transformation autour de plusieurs grands projets :



1) Le projet rue du Docteur Coubron – le projet qui fait l’objet de l’AMI

Le projet de la rue du Docteur Coubron intègre une programmation multiple avec entre autres l’extension des loges de la salle de Spectacle le Zéphyr, la création d’une Halle sportive, de nouveaux logements ainsi que des rez-de-chaussée actifs destinés à accueillir une offre commerciale nouvelle d’une surface totale de 372m², complémentaire à l’offre existante en cœur de ville.

L’ensemble immobilier dans lequel s’inscrivent les cellules commerciales a été conçu avec une attention particulière à la qualité urbaine : architecture sobre et contemporaine, linéaire actif sur rue, proximité immédiate de la future station de tramway et des équipements culturels. Les commerces bénéficieront d’un environnement valorisant, à fort potentiel de fréquentation piétonne. Ces nouvelles cellules commerciales s’ouvrent sur la rue et disposent d’une façade urbaine marquante de l’histoire et de l’identité de la commune. **Une opération portée par la ville de Hem dont les cellules font l’objet de cet appel à manifestation d’intérêt. Ces cellules seront proposées à la location et resteront la propriété de la ville qui sera le bailleur.**



Projection du projet immobilier situé rue du docteur Coubron : une reconfiguration d’un front bâti avec de nouveaux logements et de nouveaux rez-de-chaussée actifs

2) Le projet immobilier de la Grand Place

Ce projet va permettre d'accueillir de nouveaux habitants en centre-ville et ainsi conforter la zone de chalandise des activités présentes en cœur de ville. De nouveaux rez-de-chaussée actifs seront créés pour densifier les linéaires marchands, participer à l'animation de la Grand Place et conforter le rayonnement du cœur de ville. **Il s'agit d'un projet privé qui n'est pas l'objet de cet appel à manifestation d'intérêt.**



Projection du projet immobilier situé au nord Est de la Grand Place : une reconfiguration d'un front bâti avec de nouveaux logements et de nouveaux rez-de-chaussée actifs

3) Une transformation urbaine pour davantage de convivialité et de nouveaux usages en cœur de ville

Un des axes forts du projet de centre-ville vise aussi à rééquilibrer les modes de déplacements en confortant la place des modes de déplacement doux (piéton, vélo) tout en valorisant les espaces publics et en particulier le rôle des places du cœur de ville comme espaces de vie.

4) Un projet de connexion au Tramway qui va considérablement accroître les flux de fréquentation du cœur de ville

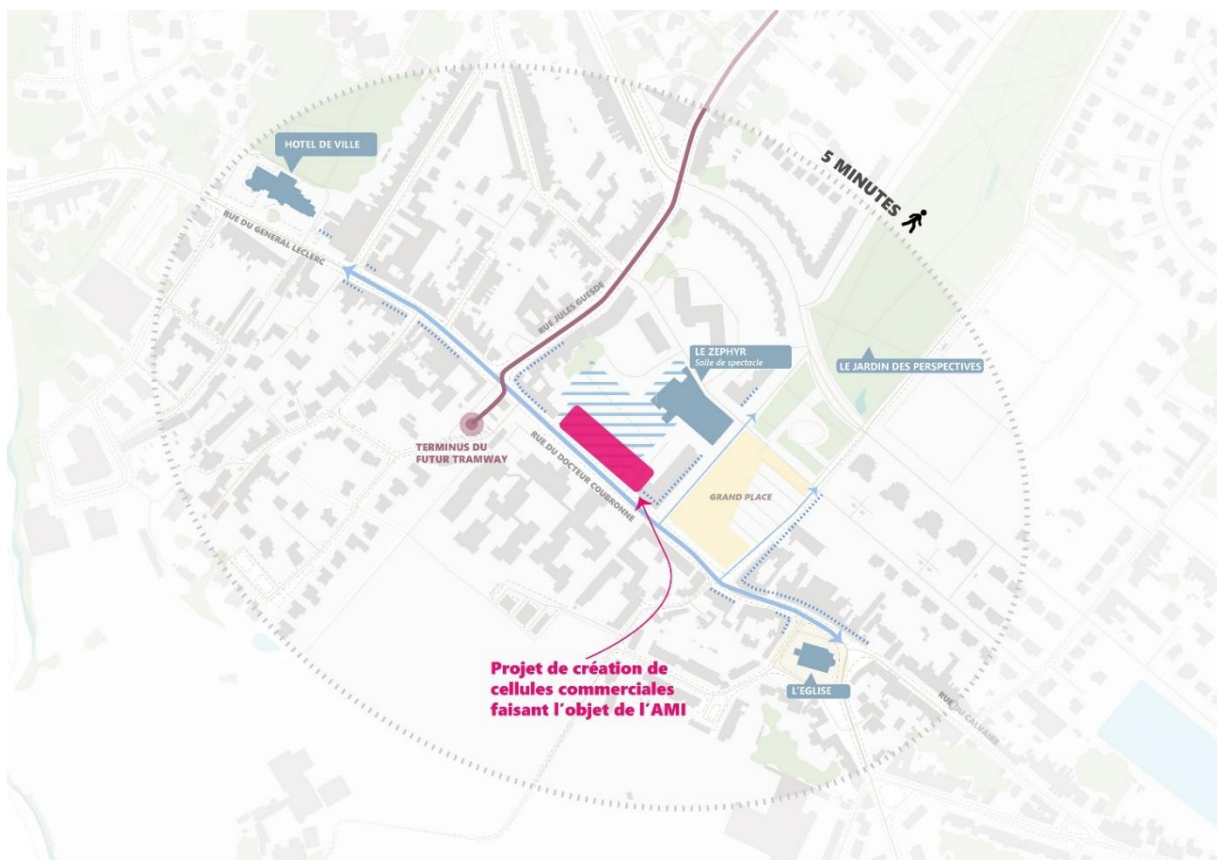
A ce jour, le cœur de ville est desservi par 3 lignes de transport en commun (34,36 et 60E) dont deux permettant de desservir des pôles de transport métropolitains. A l'horizon 2033, la ville de Hem profitera d'une nouvelle ligne de Tramway qui reliera Hem à

Tourcoing en passant par Roubaix avec un Terminus en cœur de ville sur le site de la Ferme Franchomme. Un projet d'envergure qui va considérablement accroître les flux de fréquentation du centre-ville avec une fréquence de passage toutes les 6 minutes en particulier auprès des actifs navetteurs.

La composition du projet

L'emplacement du projet

Ces futures cellules commerciales que nous vous proposons profiteront d'une situation centrale à l'échelle du cœur de ville, à proximité immédiate du futur terminus du Tramway, à deux pas de la Grand Place et à l'interface de nombreux équipements créateurs de flux au quotidien sur le centre-ville. On y trouve entre autres : L'école primaire Notre-Dame-de-Lourdes, la salle de spectacle du Zéphyr (véritable locomotive culturelle de la ville) , l'Hôtel de Ville, l'espace culturel Franchomme avec son musée d'histoire locale ou encore l'Eglise Saint-Corneille.



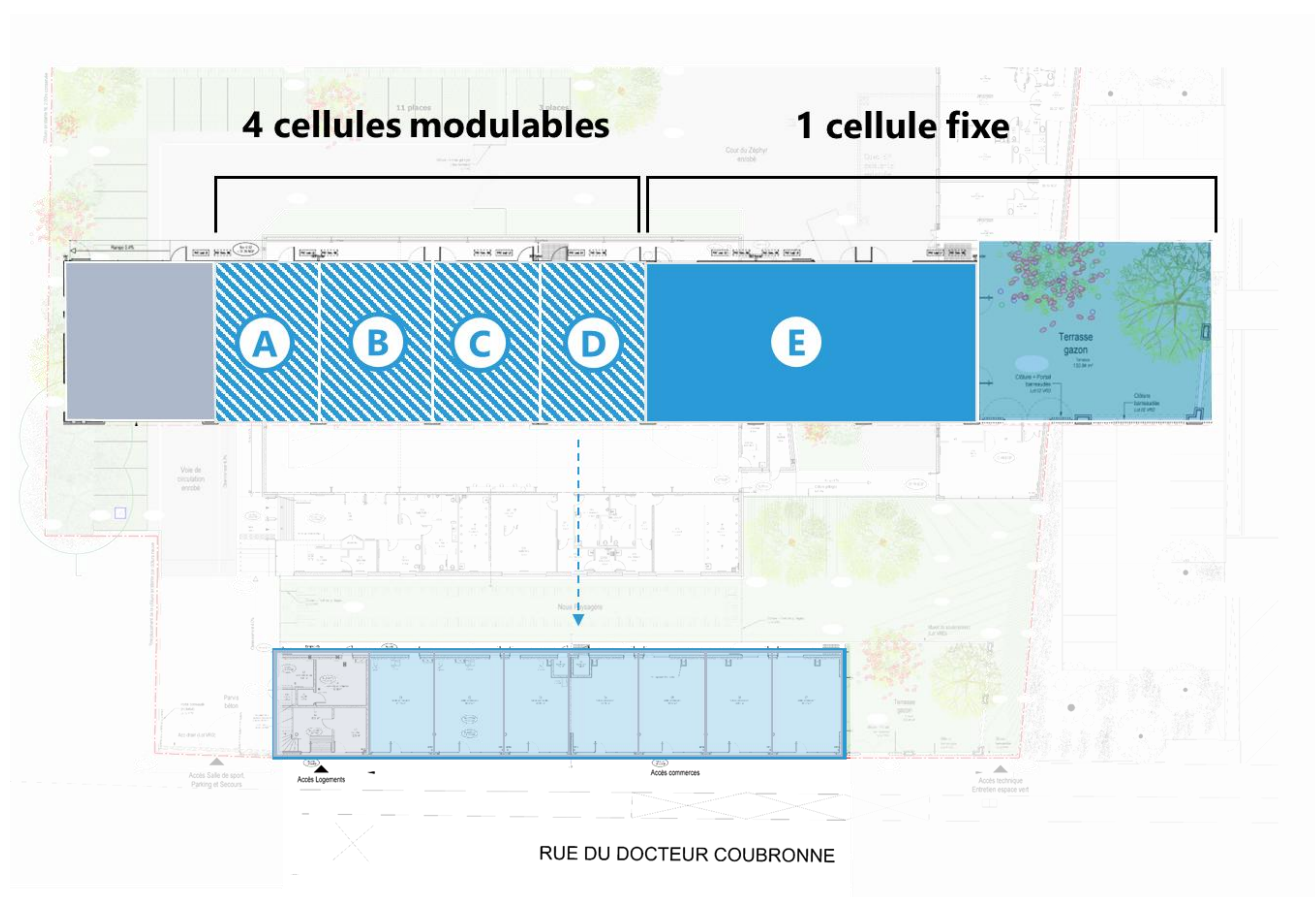
Le détail du projet et des cellules proposées

Le projet, porté par la ville, vise à créer de nouvelles cellules commerciales qui permettront de densifier le tissu commercial du cœur de ville.

Ces futures cellules dont la ville restera le bailleur sont conçues pour être modulable avec une livraison de 7 blocs d'environ 50m² de surfaces. Le choix de la collectivité à été de proposer à la location 4 cellules modulables en fonction des besoins des porteurs de projets ainsi qu'une cellule avec une surface fixe, invariant du projet.

Ces cellules seront livrées brutes, fluides en attente, prêtes à aménager. Un descriptif succinct des cellules commerciales est repris ensuite dans les fiches.

Schéma de principe du découpage de l'AMI :



Les 4 cellules « modulables »

Afin de permettre une implantation commerciale optimale, la Ville de Hem offre une **souplesse encadrée** dans l'attribution des surfaces en permettant un regroupement de certaines cellules. Les porteurs de projets sont donc invités à indiquer dans leur dossier de candidature la surface souhaitée.

- Cellule **A** : 52m²
- Cellule **B** : 57m²
- Cellule **C** : 50m²
- Cellule **D** : 51m²

Il est ainsi possible de candidater pour les surfaces suivantes :

- **50m²** - une cellule : *cellule A, cellule B, cellule C ou cellule D*
- **100m²** - regroupement de 2 cellules :
 - › *cellule A + cellule B*
 - › *cellule B + cellule C*
 - › *cellule C + cellule D*
- **150m²** - regroupement de 3 cellules :
 - › *Cellule A + cellule B + cellule C*
 - › *Cellule B + cellule C + cellule D*

La cellule fixe – « invariant du projet » :

- Cellule E : 162m²

le programme comprend **une cellule invariante dédiée à la restauration**, d'une **surface fixe de 162 m² (hors terrasse)**. Ce local est spécifiquement destiné à accueillir un restaurant de centre-ville, avec service à table, afin de renforcer l'offre de convivialité et d'animation en soirée comme en journée.

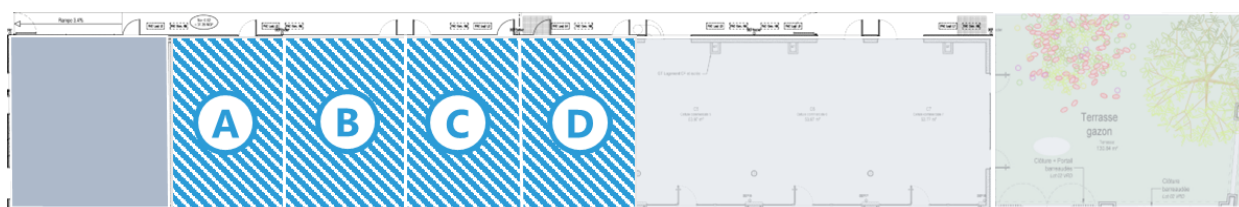
Fiche cellules modulables

Les caractéristiques des cellules

Surface des cellules :

- Cellule A : 52m²
- Cellule B : 57m²
- Cellule C : 50m²
- Cellule D : 51m²

Pour apprécier la configuration de la cellule, un extrait du plan masse vous est fourni ci-dessous :



Accès rue du Docteur Coubron

Etat de livraison des locaux par la ville :

Les cellules seront livrées brut (coquille vide) reposant sur un sol béton. Elles comprennent : les branchements électriques, les réseaux d'évacuation et d'assainissement.

- Hauteur sous dalle brute : 3,5m
- Façades largement vitrées et définitives, ne pouvant être modifiées
- Branchements électriques (adaptable en fonction des besoins du preneur)

Par conséquent, seront à la charge du preneur :

- Le cloisonnement (sous maîtrise d'ouvrage de la ville)
- Les frais d'aménagement du local (isolation, distribution...etc)
- Bloc sanitaire (au besoin)
- L'isolation acoustique

Il reviendra au preneur de réaliser les démarches relatives aux établissements recevant du public (réglementation accès pour les personnes à mobilités réduites, réglementations incendies...etc.)

Le futur preneur devra faire valider auprès de la ville de Hem son projet d'aménagement préalablement au dépôt de sa demande d'autorisation de travaux.

S'il le souhaite, le lauréat pourra bénéficier de l'aide de la collectivité pour la réalisation de ses démarches administratives.

Activités pressenties

Le local est destiné à une activité de commerce de détail/ activité de proximité qui devra participer à l'attractivité et à la dynamique du centre-ville. Idéalement, la ville privilégiera une activité non ou sous représentée à ce jour sur le centre-ville pour s'inscrire en complémentarité du tissu commercial existant.

Pour ces raisons, certaines activités sont exclues. C'est notamment le cas pour :

- Les établissements de nuit et plus généralement toute activité nocturne.
- Les banques et les compagnies d'assurance.
- Toute activité de services sans vente au détail
- Les agences immobilières
- Rachat d'or/commerce de monnaie/bureau de change/transfert d'argent
- Les activités médicales et paramédicales

Fiche cellule fixe

Les caractéristiques du local

Surface du local : 162 m² + 130 m² de terrasse

Pour apprécier la configuration de la cellule, un extrait du plan masse vous est fourni ci-dessous :



Accès rue du Docteur Coubronne

Etat de livraison des locaux par la ville :

Les cellules seront livrées brut (coquille vide) reposant sur un sol béton. Elles comprennent : les branchements électriques, les réseaux d'évacuation et d'assainissement ainsi qu'un système d'aération intégré.

- Hauteur sous dalle brute : 3,5m
- Façades largement vitrées et définitives, ne pouvant être modifiées
- Branchements électriques (adaptable en fonction des besoins du preneur)
- Emplacement pour bac à graisse sous vide sanitaire.
- Extraction diamètre 500mm par conduit galvanisé pour hotte de cuisine.
- Terrasse close

Par conséquent, seront à la charge du preneur :

- Le cloisonnement (sous maîtrise d'ouvrage de la ville)
- Les frais d'aménagement du local (isolation des murs, distribution...etc)
- L'installation d'un bloc sanitaire (au besoin)
- L'isolation acoustique
- L'aménagement et l'équipement de la terrasse (les textiles choisis pour les parasols, chiliennes, divers coussins devront être unis, de couleur neutre et

harmonieux entre eux. Il est néanmoins possible de faire apparaître le nom de l'établissement de manière discrète via un flochage ou une broderie)

Il reviendra au preneur de réaliser les démarches relatives aux établissements recevant du public (réglementation accès pour les personnes à mobilités réduites, réglementations incendies...etc.)

Le futur preneur devra faire valider auprès de la ville de Hem son projet d'aménagement préalablement au dépôt de sa demande d'autorisation de travaux.

S'il le souhaite, le lauréat pourra bénéficier de l'aide de la collectivité pour la réalisation de ses démarches administratives.

Activité pressentie

Le local est destiné à accueillir une activité de restauration aujourd'hui sous-représentée en centre-ville. Cette activité devra nécessairement proposer de la restauration sur place.

La ville de Hem ne pouvant délivrer de nouvelles licence IV, si le projet du candidat nécessite la détention d'une telle licence le candidat devra soit racheter une licence préalablement à l'ouverture de son commerce, soit déjà être détenteur de ce type de licence.

Compte tenu des ambitions du projet, les candidatures proposant de grandes amplitudes horaires seront particulièrement appréciées. Il est considéré comme grande amplitude : un service continu en journée ou la possibilité d'une restauration rapide à toute heure (collation, planches à partager, etc.). L'heure de fermeture de l'établissement ne devra pas excéder :

- 23h00 : les dimanches, lundis, mardis et mercredis

- 00H00 : les jeudis, vendredis, samedis,

L'activité devra proposer une ouverture le samedi soir pour participer à l'animation du cœur de ville.

Une ouverture le dimanche matin pour coïncider avec la présence du marché serait particulièrement appréciée.

Il est ici rappelé que la terrasse se situe au pied d'un immeuble d'habitation et que les séjours de certains logements donnent directement sur la terrasse. Ainsi, le preneur veillera à ne pas créer de nuisance sonore vis-à-vis des habitants.

Modalités d'implantation et conditions locatives

Modalité d'implantation et cadre juridique

La Ville de Hem, représentée par son Maire et son conseil municipal, est propriétaire des locaux proposés à la location dans le cadre de cet appel à projets. Elle interviendra en qualité de **bailleur public**, dans le respect du cadre légal applicable aux baux commerciaux.

Le contrat de location prendra la forme d'un **bail commercial classique "3/6/9"**, établi **devant notaire** (les frais étant à la charge du preneur).

Ce bail est régi par les dispositions du **Code de commerce (articles L.145-1 et suivants)**.

La destination du bail sera strictement limitée à l'exploitation commerciale validée à l'issue du processus de choix du preneur

Modalités contractuelles générales :

- **Durée du bail** : 9 ans, avec possibilité de résiliation par le preneur à l'issue de chaque période triennale, moyennant un préavis de 6 mois conformément à l'article L.145-4 du Code de commerce
- **Destination du bail** : elle sera strictement limitée à l'activité validée par la Ville à l'issue du processus de sélection. Toute modification ultérieure devra faire l'objet d'un accord préalable.
- **Sous-location interdite** : sauf accord express et écrit du bailleur, aucun sous-bail ne pourra être établi.
- **Assurance obligatoire** : le preneur devra justifier d'une assurance multirisque professionnelle dès la remise des clés.
- **Travaux à la charge du preneur** : les travaux d'aménagement intérieur, d'entretien courant et d'adaptation du local à l'activité seront réalisés et financés par le preneur
- **Révision du loyer** : conformément aux dispositions légales (article L.145-38 du Code de commerce), le loyer pourra être révisé tous les trois ans, à l'initiative de l'une ou l'autre des parties

- **Abonnements aux réseaux** : le preneur devra souscrire et prendre à sa charge les différents abonnements nécessaires à l'exploitation de son local : eau, électricité, téléphonie, internet, gaz, etc.

Conditions financières :

Pour encourager l'installation durable d'activités de proximité en cœur de ville, la Ville de Hem propose une politique locative à la fois attractive et responsable.

Les conditions financières ont été pensées pour soutenir les porteurs de projets dans leur phase de lancement, tout en assurant la pérennité du dispositif à long terme

Le loyer mensuel sera compris entre 13€ et 22€ du m² HT selon :

- La surface et l'équipement du local
- La nature de l'activité proposée
- Les investissements engagés par le preneur

Afin de faciliter l'installation du porteur de projet, une **franchise de loyer allant jusqu'à 6 mois pourra être accordée** à compter de la remise des clés, sous réserve :

- ✓ de la validation du projet par la Ville
- ✓ Du montant des investissements engagés par le preneur
- ✓ de la signature du bail
- ✓ de l'engagement ferme d'ouvrir au public dans le délai imparti. Pendant cette période, les charges locatives, assurances, abonnements et autres frais restent à la charge du preneur.

Modalités de livraison

- ✓ La livraison du local sera réalisée à la signature du bail commercial et le paiement du bail démarrera dès le premier mois d'installation en fonction des négociations (accord de loyer)
- ✓ L'aménagement du local est à la charge du preneur.
- ✓ La typologie d'enseigne ainsi que l'emplacement sont à faire valider par vos soins auprès d'Hem et devront respecter le Règlement Local de Publicité en vigueur (voir annexe).

Conditions de dépôt des candidatures

La consultation a vocation à désigner le futur preneur et est ouverte à un preneur unique ou un groupement, portant sur la location des murs commerciaux et l'exploitation du commerce.

Les pièces à fournir

1. **Un courrier d'intention** précisant vos motivations ainsi que la surface ou cellules souhaitées.
2. **Curriculum-vitae :**
 - ✓ Identité du candidat-preneur (nom, prénom, adresse, téléphone, adresse mail)
 - ✓ Si le candidat est une personne physique : fournir une pièce d'identité en cours de validité (CNI, passeport, titre de séjour ouvrant la possibilité d'exercer une activité professionnelle)
 - ✓ Si le candidat est une personne morale : fournir la copie des statuts, le justificatif d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.
 - ✓ Situation professionnelle actuelle
 - ✓ Formation, diplômes et compétences
 - ✓ Expériences professionnelles
3. **Au titre de votre capacité économique et financière**
 - ✓ Plan de financement du projet et date d'ouverture envisagée.
 - ✓ Attestation des organismes financeurs soit un pré-accord bancaire (banques, prêt d'honneur...)
 - ✓ Si votre activité est existante et vous souhaitez la relocaliser, présentation des 3 derniers bilans
 - ✓ Si vous avez un projet de création, fourniture d'un bilan prévisionnel comptable sur 3 ans.
4. **Descriptif du projet d'activité commerciale** avec horaires et jours d'ouverture, originalité, animations, plus-value apportée
5. **Analyse de votre zone de chalandise et potentielle clientèle** à qui vous vous adresserez ainsi qu'une évaluation de la concurrence existante dans l'environnement proche
6. **Descriptif des aménagements** que le candidat-preneur envisagerait d'effectuer pour l'exercice de son activité : Premiers principes d'agencement des espaces intérieurs et extérieurs : un plan complété de quelques visuels notamment de la vitrine permettant de comprendre l'agencement intérieur est à fournir.
7. **Le candidat est libre de proposer en complément** tout élément susceptible de présenter au mieux son projet

Une attention toute particulière sera portée à la qualité des dossiers présentés dans le cadre de l'appel à projets et à la nature du concept projeté.

Pour rappel, l'activité projetée doit permettre de développer un concept :

- Qualitatif, pérenne, répondant aux besoins des usagers du centre-ville et des visiteurs
- Singulier, nouveau, et complémentaire à l'offre existante
- Capable de fidéliser la clientèle aussi de bien de proximité que de passage
- Accessible au plus grand nombre avec un ticket moyen le plus adapté à toutes les cibles (actifs, habitants, ...)
- Couvrant une amplitude d'ouverture suffisamment large pour participer à l'animation des lieux au fil de la journée afin de concourir à la vie du centre-ville.

Le dépôt des candidatures

L'offre, contenant l'ensemble des documents visés au paragraphe " Pièces à fournir " doit être remise sous pli cacheté portant les mentions :

CANDIDATURE APPEL À PROJET COMMERCE CENTRE-VILLE - NE PAS OUVRIR

Ces plis seront transmis soit par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

*Mairie de Hem – Service économique
42 rue du Général de Gaulle
59370 Hem*

Soit par mail à l'adresse : contact.actioneconomique@ville-hem.fr

Vous pouvez présenter votre candidature jusqu'au **15/09/2025** inclus

Choix des lauréats

Les offres seront examinées selon les critères suivants :

- La qualité et la pertinence du projet d'activité au regard de son implantation dans le centre-ville de Hem,
- La viabilité économique du projet,
- L'expérience et la compétence du candidat dans le cadre de l'activité commerciale présentée.
- La motivation du candidat pour le projet présenté.

Pour l'analyse des offres, la ville constituera un comité de sélection avec élus, techniciens et cabinets d'études.

La ville, dans le cadre de l'analyse des offres déposées **le 15 septembre 2025 minuit au plus tard**, se réserve le droit de demander, ultérieurement à cette date par téléphone des compléments d'information au(x) candidat(s) afin de préciser les éléments déposés.

Une visite des cellules sera organisée **le 2 septembre à 9h pour les candidats intéressés**

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la ville d'Hem se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de mise en location à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Tout dossier incomplet ou ne répondant pas aux critères demandés ne seront pas instruits.

Date prévisionnelle de sélection : À titre indicatif, la sélection des lauréats est prévue le **7 octobre 2025**.