
***Appel à projets pour
des lieux de
restauration et de
convivialité en
centre-ville de
Roubaix***

Sommaire :

1 – Les données essentielles de la consultation :

- Objet de la consultation
- Les enjeux fixés
- Conditions financières

2 - Les données relatives à l'environnement :

- La ville de Roubaix
- Le centre-ville
- Description des surfaces commerciales

3 – Modalités de consultation et de sélection des exploitants :

- Contenu des offres
- Remise des offres
- Question/ réponses et visite de site
- Critères de jugement des projets

Annexes :

- Plans des cellules

I – Les données essentielles de la consultation :

1.1 – Objet de la consultation :

La présente consultation est un appel à projets permettant à la commune de Roubaix, en lien avec [Ville Renouvelée](#), en tant que gestionnaire, d'identifier des candidats exploitants, en capacité de développer un concept sur des cellules commerciales sises rue des fabricants à Roubaix.

La consultation est ouverte aux exploitants ou groupement d'opérateurs ayant une expérience dans le domaine de la restauration et présentant de solides garanties en matière d'implantation d'un concept de restauration pouvant intégrer une offre d'animation/ événementielle et qui respecte les objectifs et les attendus du cahier des charges.

La consultation est de ce fait ouverte et tous les projets en phase avec les attentes de la collectivité seront étudiés.

Le présent document constitue le cahier des charges. Il précise les attentes de la collectivité et de [Ville Renouvelée](#), apporte des informations techniques, juridiques et administratives relatives à l'immobilier concerné et indique les modalités de la consultation.

1.2 - Les enjeux de la consultation :

[Ville Renouvelée](#), en lien avec la ville de Roubaix souhaite poursuivre le développement du centre-ville en offrant aux résidents et utilisateurs (salariés, étudiants) des lieux de convivialité à proximité de leur lieu de résidence ou de travail.

L'objectif de cet appel à projet est donc d'identifier les intérêts sur les surfaces commerciales et de retenir un lauréat en vue de la concrétisation de son projet.

La commune de Roubaix a déjà mené des actions en ce sens par le traitement des espaces publics à proximité des surfaces commerciales permettant de relier celles-ci directement au centre-ville via une liaison piétonne. Les commerces bénéficient ainsi d'une belle perspective de l'espace depuis le parvis de l'hôtel de ville.

Le passage en double sens de la rue Foch permet également de faciliter l'accès à cet espace commercial auparavant enclavé et peu visible.

La clientèle cible pour ce projet est principalement composée des résidents du secteur (10 681 habitants), de salariés ainsi que d'étudiants (11 500) des différents centres de formations voisins.

Un projet sur la commune de :

VILLE DE
ROUBAIX

Géré par :

*Ville
Renouvelée*

La ville de Roubaix a ainsi identifié pour ce secteur l'intérêt de développer un lieu vivant proposant à la fois une offre de restauration qualitative de type brasserie/ restaurant bistronomique idéalement ouvert midi et soir en capacité de répondre aux attentes des usagers du secteur et capable de faire venir une clientèle extérieure grâce à l'animation des lieux en soirée via des événements tel que des rencontres culturelles, des concerts ou tout autre type de programmation.

L'offre proposée devra volontairement être typée et différenciante des offres déjà existantes sur le secteur.

L'appel à projet se veut ouvert à tout projet de valorisation. L'opérateur peut proposer une activité unique ou des activités complémentaires. Celui-ci est volontairement ouvert laissant ainsi la place aux initiatives des opérateurs.

1.3 - Conditions financières :

Les cellules commerciales sont uniquement proposées à la location.

Le candidat devra formuler une offre locative (offre de prise à bail) en € Hors Taxes Hors Charges/m²/an.

La proposition devra être en adéquation avec les prix du secteur. A titre indicatif, le loyer moyen pour les commerces du secteur de moins de 300 m² est de 130 € HT/HC/m²/an.

Le jury sera particulièrement attentif au modèle économique mis en place et à l'évaluation du projet au regard du montage juridique et des conditions d'exploitation.

Les investissements nécessaires à la mise en place du projet seront à la charge du/des opérateur(s).

Le candidat retenu aura également à sa charge durant toute la durée du bail le montant de l'impôt foncier et de l'assurance des murs du bâtiment.

La gestion des fluides (eau/électricité/gaz) est assurée via des compteurs individuels.

L'ensemble des frais à charges du/des futur(s) locataire(s) seront précisés dans le bail qui sera signé entre celui-ci et [Ville Renouvelée](#).

Il appartient donc aux candidats de proposer, outre une proposition financière de prise à bail, un montage financier cohérent reprenant le montant des investissements prévus et l'origine des fonds (fonds propres/ emprunts).

Un projet sur la commune de :

VILLE DE
ROUBAIX

Géré par :

*Ville
Renouvelée*

II – Les données relatives à l’environnement :

2.1– La ville de Roubaix :

Roubaix est une commune française située dans le département du Nord, en région Hauts-de-France. Située à 11 km de Lille, 17 km de Tournai, et 17km de Courtrai, Roubaix est au cœur de l'Eurométropole.

Avec un peu moins de cent mille habitants, Roubaix est la quatrième commune des Hauts-de-France par sa population.

Reconnue ville d'art et d'histoire, la ville demeure célèbre pour son patrimoine architectural et pour l'essor économique qu'elle a connu durant la Révolution industrielle au XIXe siècle, grâce à l'industrie textile, dont elle fut une des capitales mondiales au début du XXe siècle. C'est à Roubaix que furent fondées les principales maisons de vente par correspondance françaises (La Redoute, les 3 Suisses). La ville est connue pour son riche tissu associatif et son caractère pionnier dans le domaine social.

Roubaix profite d'une forte présence étudiante (EDHEC, ENSAIT, ESAAT...) et économique par la présence de grands sièges sociaux (Damart, la Redoute, OVH, Id group, Crédit Agricole Consumer Finance (CACF), IRCEM, ...), des activités tertiaires, des professions libérales et de nombreux commerces qui forment un tissu dense d'entreprises et qui draine plus de 38 000 salariés et font de Roubaix la 2ème force économique de la Métropole Européenne de Lille.

Roubaix c'est aussi le développement de nouvelles filières économiques (numérique, créative et culturelle...), une politique culturelle (La Piscine - Musée d'art et d'industrie André-Diligent, Condition publique, Colisée, Archives nationales du monde du travail, Street Art, etc.), et une grande capacité d'innover (Maisons à 1€, Zéro Déchet, Agriculture urbaine...) qui en font une ville riche de nombreuses initiatives avec une forte identité, qui ne laisse pas indifférent.



Un projet sur la commune de :

VILLE DE
ROUBAIX

Géré par :

Ville
Renouvelée

2.2– Le secteur des surfaces commerciales :

Les surfaces commerciales objet de cet appel à projet se situent rue des fabricants à Roubaix, Square Camille Claudel. Cet espace de 450m² a différents usages.

Il facilite la circulation des piétons entre les différentes rues concernées. Il est aussi un lieu de détente avec du mobilier et des espaces verts. Enfin il est un lieu historique et culturel.



Square Camille Claudel vers rue du Curoir



L'environnement de ce square comporte notamment un bâtiment remarquable au 28 rue du Maréchal Foch. Cette habitation bourgeoise construite en 1893 par l'entrepreneur Auguste-Georges Dubois, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis 1998 pour sa façade exceptionnelle en briques vernissées vertes (style Art nouveau) est surnommée « La Maison verte ».

Son pignon droit comporte deux œuvres de « street art » réalisées pendant l'édition 2016 du festival « Expériences Urbaines XU » par les artistes Suso 33 et 3TMan (Louis Lambert). La première est une fresque peinte au pochoir évoquant des silhouettes et dont la couleur rappelle la façade de la « Maison verte » ; la deuxième est un bas-relief sculpté sur un disque de béton, « collé » au pignon, dont le dessin évoque une rosace ecclésiastique. De nouvelles installations artistiques sont également prévus.



Historiquement, ce site se situait à quelques dizaines de mètres des douves du château du seigneur Pierre de Roubaix au XV^{ème} siècle. Ouverte en 1826, la rue des Fabricants abritait des fabricants (caste qui alimentait et encadrait les tisserands à domicile) et des négociants.

Un projet sur la commune de :

Géré par :

Créée la même année, la rue du Curoir abritait un curoir pour le linge (lavoir) alimentée par le Trichon, rivière depuis enfouie dans une conduite souterraine. Elles sont situées en proximité immédiate du centre-ville et de l'Hôtel de ville.

Depuis l'aménagement des espaces publics, elles bénéficient d'une belle visibilité et d'un accès facilité depuis la place de la mairie.

Le centre-ville compte 10 681 habitants et de nombreux salariés avec la proximité de l'hôtel de ville (800 agents), CACF (1000 salariés), IRCEM (500 salariés), La Redoute, Damart, un pôle immobilier tertiaire à Eurotéléport.

Le secteur est également riche d'une vie étudiante dynamique par la proximité de nombreuses écoles d'enseignement supérieur et universités regroupant plus de 1 800 étudiants entre la gare et le centre.

À noter immédiatement à côté des cellules commerciales, l'ENPJJ qui forme les agents de la protection judiciaire de la jeunesse et en accueille 200 dans sa résidence située juste au-dessus des cellules commerciales.



Vue depuis l'espace terrasse vers l'Hôtel de Ville

Le stationnement à proximité est facilité via le parking du centre (gratuit les 30 premières minutes puis 0.15 centimes d'euros par ¼ d'heure)

L'accès en transport en commun peut se faire via le métro Grand place qui se trouve à 350 mètres des cellules commerciales.

Pour connaître plus en détail l'offre de restauration disponible sur la ville de Roubaix vous pouvez consulter ce lien : <https://www.roubaixshopping.com/commercant-tag/restaurant/>

Un projet sur la commune de :

VILLE DE
ROUBAIX

Géré par :

Ville
Renouvelée

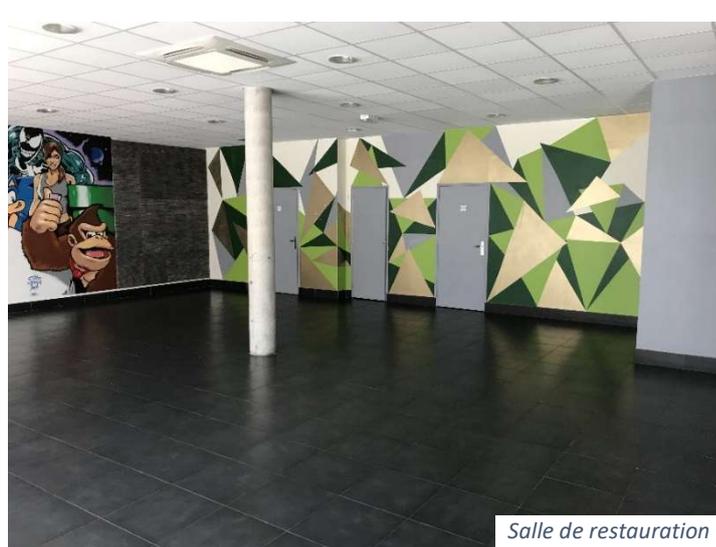
2.3 – Description des surfaces commerciales :

L'appel à projet porte sur deux cellules commerciales situées en pied de la résidence étudiante de de l'école Nationale de Police Judiciaire :

La première cellule est située au **20-22 rue des Fabricants**, d'une superficie de **239m²** celle-ci est déjà aménagée et dispose actuellement d'un espace cuisine non équipé avec des systèmes d'extraction des fumées.

Une salle de restauration, un espace BAR, des sanitaires et lieu de stockage.

Un sol carrelé, un système de chauffage et climatisation, volets roulants électrique, arrivée gaz.



Un projet sur la commune de :

VILLE DE
ROUBAIX

Géré par :

Ville
Renouvelée

La seconde cellule est située au **26 rue des Fabricants**, d'une superficie de **160m²**, il s'agit d'une coque vide, brute de béton, dans laquelle les travaux seront à réaliser en fonction des besoins de l'utilisateur et de son projet. Cette cellule ne dispose pas d'arrivée gaz, ni d'extraction pour les appareils de cuisson.



Un projet sur la commune de :

VILLE DE
ROUBAIX

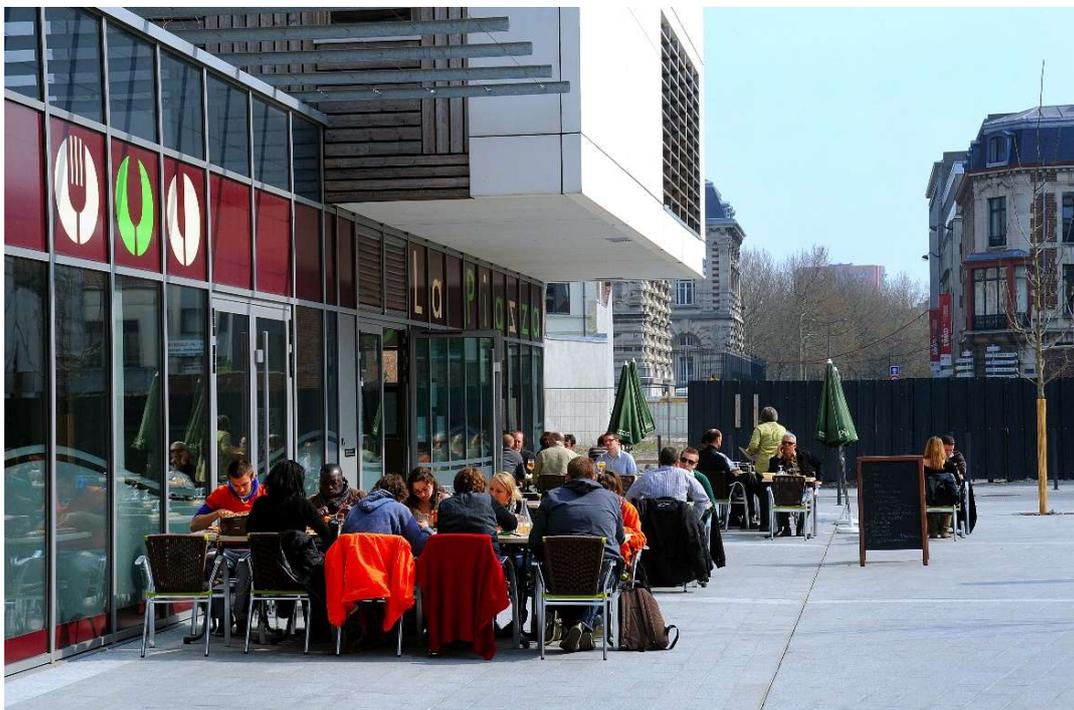
Géré par :

*Ville
Renouvelée*

Dans le cadre d'un projet global, il est possible de réunir ces deux cellules par une ouverture dans le mur de séparation (nécessite dans ce cas des travaux complémentaires de désenfumage).



Dans le cadre d'une activité de restauration, il est envisageable d'exploiter une grande terrasse bien exposée et dégagée (une demande d'autorisation d'occupation du domaine public devra être déposée par l'exploitant en mairie de Roubaix).



Un projet sur la commune de :

VILLE DE
ROUBAIX

Géré par :

Ville
Renouvelée

III – Modalités de consultation et de sélection des exploitants :

3.1 – Contenu des offres :

L'exploitant (ou le groupement) devra remettre son dossier de présentation en deux exemplaires en version papier et en version numérique.

Chaque candidat aura à produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes :

- **Un dossier de candidature comprenant :**
 - o La présentation du/des porteurs du projet ainsi que des différents partenaires
 - o La présentation du concept développé dans le lieu, ses spécificités, son caractère original et différenciant par rapport aux autres offres du secteur, les horaires d'ouverture, le nombre de couverts envisagés, la clientèle visée, ...
 - o Une note de motivation étayée expliquant ce que le projet peut apporter au quartier en termes d'animations pour les salariés et résidents ainsi que la stratégie de développement commercial
 - o Un bilan d'exploitation, un business plan ainsi que les modalités de financement du projet (fonds propres, emprunts, subventions, aides...)
 - o Une présentation visuelle de l'ambiance recherchée avec des plans d'aménagements et des images d'ambiance du lieu
 - o Une proposition financière pour la prise à bail
 - o Un planning prévisionnel de la signature du bail jusqu'à l'ouverture du lieu.

- **Des renseignements concernant les références professionnelles et les capacités techniques du/des candidat(s).**

3.2 – Questions / Réponses et visite de site :

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours du montage de leur dossier, les candidats ont la possibilité de poser des questions qui devront être posées par mail à Ville Renouvelée, à l'attention de Monsieur Gaëtan Baron via l'adresse mail suivante : gbaron@semvr.fr

Une visite de site sera organisée le **Lundi 17 septembre de 14h à 16h** durant laquelle les candidats auront également la possibilité de poser des questions.

Un projet sur la commune de :

VILLE DE
ROUBAIX

Géré par :

*Ville
Renouvelée*

3.3 – Remise des offres :

La date de remise des offres de projet est fixée au **mercredi 31 octobre à 17h** au plus tard. Les offres seront à déposer à l'adresse suivante :

Ville Renouvelée
A l'attention de M BARON Gaëtan
75 Rue de Tournai
59200 Tourcoing

Le pli cacheté devra comporter la mention « **Appel à projet cellules commerciales Roubaix - ne pas ouvrir par l'accueil de Ville Renouvelée** »

Le pli ne devra comporter qu'une seule enveloppe et devra être remis contre récépissé ou s'il est envoyé par la poste par pli recommandé avec avis de réception et parvenir à destination avec la date et l'heure limite de remise des offres.

Les plis qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limite précitée ou remis sous enveloppe non cacheté ne seront pas retenus.

3.4 – Critères de jugement des propositions :

Les dossiers devront être complets faute de quoi **Ville Renouvelée** se réserve le droit de demander des compléments d'information aux candidats ayant présenté une offre.

De manière générale, les dossiers seront évalués en fonction de l'intégration du projet par rapport aux attentes du secteur et du respect des objectifs fixés dans le présent cahier des charges. Le classement des propositions s'effectuera via une commission composée d'élus et de techniciens de la ville de Roubaix et de responsables de Ville Renouvelée, sur la base des critères suivants :

- Niveau de réponse aux objectifs fixés dans le présent cahier des charges
- Qualité du projet commercial :
 - o Originalité, qualité et innovation du/des concept(s) dans les lieux
 - o Clientèle visée et fonctionnement du lieu (horaires d'ouverture, animations...)
 - o Pertinence au regard du bilan d'exploitation et du mode de financement
- Références et capacités financières et professionnelles du candidat/groupement
- Calendrier prévisionnel de réalisation
- Montage financier et loyer proposé

Si cela s'avère nécessaire, une audition avec les porteurs de projet sera organisée à l'issue de cette commission. Dans ce cas, **Ville Renouvelée** indiquera, le cas échéant, la date, l'horaire et le lieu de cette audition aux porteurs de projet retenus.

Ville Renouvelée se réserve le droit de ne pas donner suite aux candidatures de l'appel à projet sans que cela ne donne lieu à quelconque indemnité.

Ville Renouvelée désignera le lauréat à l'issue de cette consultation.

Un projet sur la commune de :

Géré par :