

Procédure de sélection préalable
à la délivrance d'un titre d'occupation du domaine public
en vue d'une exploitation économique
(CGPPP, art. L. 2122-1-1, al. 1^{er})

ACTIVITES DE TYPE RESTAURATION / BAR
Cours Saint So - LILLE
Référence de la consultation : AD-NB / 24-360

1. Contexte du site et périmètre défini pour son implantation

Depuis 2018, la SPL Euralille développe le Cours Saint So comme un espace de détente familiale en cœur de ville.

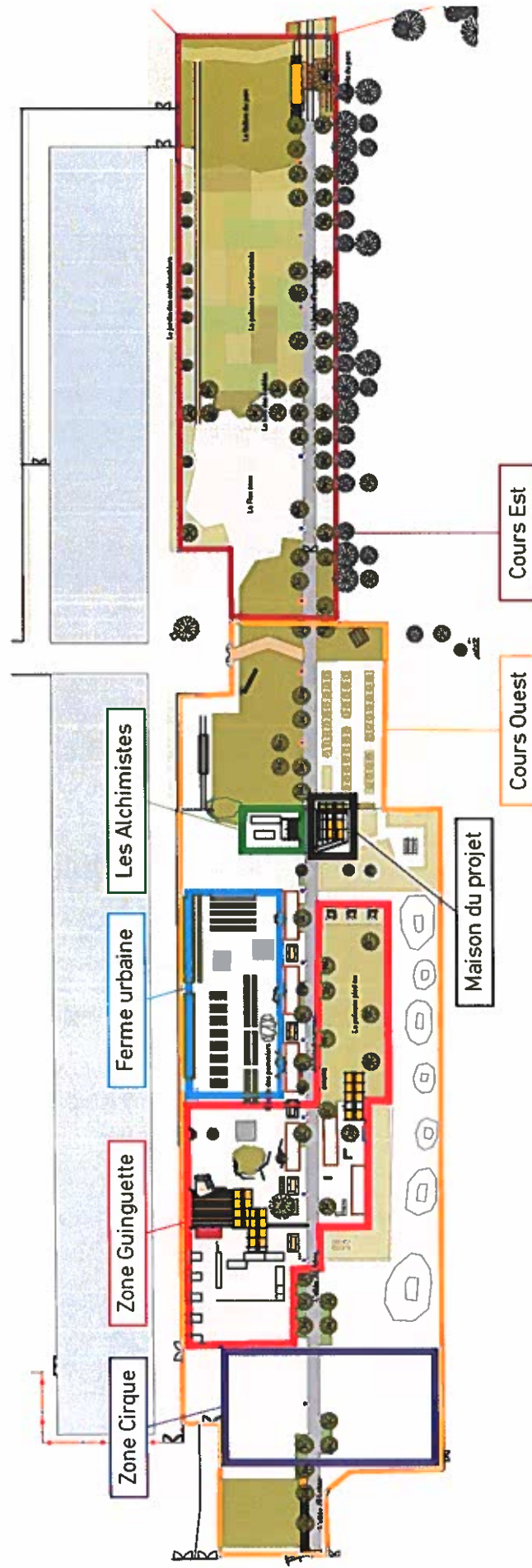
Cet espace, accessible depuis l'entrée principale du lieu culturel dit de la gare Saint-Sauveur via le Boulevard Jean-Baptiste Lebas, a permis la tenue de manifestations ponctuelles et a accueilli un public essentiellement familial sur une surface d'environ 20 000 m². L'espace de gestion transitoire permet l'accueil du public. Ce site présente également des espaces de détente (grande pelouse, pergolas) et de jeux (bosses pour vélo) ainsi que 2 coques commerciales (Le Bus et Bob) détaillées plus bas.

La gestion transitoire du projet Saint-Sauveur a fait émerger un nouveau lieu de vie urbaine, le Cours Saint-So, en voisinage immédiat de l'équipement culturel Saint-Sauveur. Après six éditions entre 2018 et 2023, le site a trouvé une identité et un public déjà fidèle. Il est composé pour partie des habitués de la gare Saint-Sauveur, pour partie de nouveaux visiteurs, notamment les familles. Plus de 110.000 personnes ont ainsi visité le site durant la saison qui a débuté le 12 avril et qui s'est terminée le 1er octobre 2023.

Le Cours Saint-So est divisé en deux espaces, aux fonctionnements et usages bien distincts :

- **Le Cours Ouest** (env. 20 000 m²) : il s'agit du premier espace ouvert au public, qui préfigure une bande d'usages destinée à s'adosser à l'équipement culturel de la Gare Saint-Sauveur. A l'exclusion de la zone « Maison du projet » et « Alchimiste » l'ensemble du Cours Ouest sera gérée par le lauréat. Il est ainsi composé des entités suivantes, d'Ouest en Est :
 - o la zone guinguette, où se trouvent un point de vente de boissons et de petite restauration, des barbecues et des tables de pique-nique. Les coques commerciales sont décrites ci-après. La zone contient également un espace de jeux et de détente composé de terrains de pétanque et d'une étendue enherbée,
 - o une ferme urbaine, gérée par Lille 3000,
 - o une maison du projet accueillant une exposition permanente sur le futur projet urbain
 - o une zone cirque, qui accueille 2 à 3 fois par an un chapiteau
 - o les alchimistes, spécialisés dans le compostage
- **Le Cours Est** (env. 8 000 m²) : il s'agit d'un espace d'usages libres, dit « la Flex Zone », aménagé en 2021, où des activités variées peuvent être organisées, à l'initiative de la Ville de Lille, de Lille 3000 ou de tout autre acteur. Il ne sera ouvert que ponctuellement pour des événements spécifiques à l'initiative des partenaires du projet. Les prévisions financières de la buvette et du Food truck ne pourront donc pas se baser sur cette partie.

En 2024, l'ouverture du Cours Ouest pourrait se dérouler d'avril à septembre (ouverture au public). Le site est voué à accueillir diverses animations gratuites. La saison culturelle de Lille 3000 commencera le 17/05, le passage entre la gare et le Cours ne sera possible qu'à partir de cette date.



Précisions sur les coques commerciales

Le Bus

Il s'agit d'un bus à impérial anglais présent sur le Cours Saint So depuis 2019.

Le bus contient uniquement un lavabo et un réfrigérateur. Il ne contient pas de tireuse, de bac à glaçon ou de verre.

Le Bus est connecté aux réseaux d'eau et d'électricité.

Bob

Pour rappel, Bob est une « friterie/œuvre d'art » créée par Erwin Wurm et inaugurée en 2013. Le preneur pourra apporter tout autre élément qui lui serait nécessaire pour le bon fonctionnement de la buvette, sans pour autant être autorisé à modifier l'aspect intérieur ou extérieur de l'œuvre. Bob est relié au réseau électrique mais n'est pas relié au réseau d'eau potable, un lavabo extérieur est disponible à proximité immédiate.

Bar en bois

Un bar en bois, raccordé à l'eau et à l'électricité, a été construit sur la saison 2023 par l'entreprise « Ah Bon Productions ». Le lauréat sera libre de racheter le bar à « Ah bon production », dans le cadre de ses dépenses d'investissement. Si aucun accord n'est conclu entre le lauréat et « Ah bon productions », le bar sera démonté.

Afin de permettre aux candidats d'appréhender au mieux les espaces mis à dispositions, une visite des lieux peut être organisée. Les candidats intéressés sont invités à prendre rendez-vous, au plus tard le 20 Février 2024 à 12h00, auprès des personnes chargées du suivi du dossier dont les coordonnées sont mentionnées à l'article 10 du présent cahier des charges. La date prévisionnelle de visite est fixée au 21 Février 2024 entre 10h et 12h.

2. Cadre juridique

En vue de l'exploitation de la zone Guinguette du Cours St So, la présente démarche d'appel à manifestation d'intérêt a pour objet l'attribution d'une convention de sous-occupation temporaire du domaine public établie en vertu des articles L.2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

La convention emportera également mise à disposition temporaire et précaire des deux coques commerciales décrites ci-avant, propriété de la SPL Euralille.

Cette procédure consiste, après publicité de son intention d'attribuer une convention et au regard des critères de sélection des offres définis dans le présent document, à autoriser un opérateur économique à occuper temporairement le domaine public en vue d'y exploiter une activité économique, ce dernier bénéficiant de l'exclusivité dans ce domaine pendant toute la durée de la convention.

La mise à disposition ne confère aucune prérogative de puissance publique ni aucun droit réel à l'occupant et poursuit prioritairement un objectif de valorisation des espaces désignés ci-après.

3. Emprises susceptibles d'être mises à disposition

Les surfaces susceptibles d'être mises à disposition sont celles figurant sur le plan en annexe 2.

4. Objectifs poursuivis par la SPL Euralille dans lequel le projet de gestion du Cours Saint So s'inscrit

Cet appel à manifestation d'intérêt s'inscrit dans le cadre de la stratégie développée par la SPL d'activation de Saint Sauveur.

L'activité développée par les candidats devra s'intégrer en préservant l'esprit familial du site.

Elle devra, par ailleurs, être exemplaire tant sur le plan environnemental que social.

La SPL Euralille souhaite ainsi, via cette mise à disposition :

- Proposer un espace de détente gratuit au cœur de Lille
- Préserver l'esprit familial du site : par la mise en place par exemple de prêt de jeu de société et de vélo pour enfants (matériel fourni)
- Offrir une offre de restauration et de boisson sur le Cours, en partie grâce à l'exploitation des deux coques commerciales
- Inscrire le Cours St SO dans le programme d'animations développées par la Gare Saint Sauveur, Lille 3000, le Bazaar Saint So et le Bistrot Saint Sauveur

5. Délivrance d'un titre d'occupation et conditions de réalisation des travaux

La procédure mise en œuvre doit conduire à la signature d'une convention de sous-occupation du domaine public entre la SPL Euralille et l'opérateur. La convention emportera également mise à disposition temporaire et précaire des deux coques commerciales décrites ci-avant, propriété de la SPL Euralille.

6. Conditions de la mise à disposition

Durée de la convention

En cohérence avec le programme de gestion transitoire, la durée de la mise à disposition prévisionnelle est de 6 mois (1^{er} avril 2024 au 30 septembre 2024). Les candidats peuvent proposer, à la marge, une adaptation de ce délai.

La convention pourra être reconduite de manière expresse en 2025 pour la même durée.

La mise à disposition ne confère aucune prérogative de puissance publique ni aucun droit réel à l'occupant et poursuit prioritairement un objectif de valorisation des espaces désignés ci-après.

La convention sera conclue à titre précaire et révocable.

Le lauréat ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation ou à quelque autre droit.

Réparations, travaux et entretiens

L'occupant prendra à sa charge tous travaux sur les biens concernés dont il serait à même de constater la nécessité pour en conserver l'usage.

L'occupant devra tenir les lieux en bon état d'entretien à ses frais exclusifs et s'interdit tous travaux d'aménagement à l'exclusion des aménagements démontables ou provisoires nécessaires à l'usage qu'il souhaite en faire, sur autorisation explicite de la SPL EURALILLE.

L'occupant maintiendra les biens et locaux qui sont mis à sa disposition en parfait état d'entretien et supportera les réparations de toutes natures nécessaires. Sauf indication contraire, l'occupant rendra à l'expiration des présentes, les biens mis à sa disposition en état conformément à l'état des lieux d'entrée qui sera réalisé.

L'occupant répondra des dégradations et pertes de son fait qui pourraient survenir pendant la durée de son occupation.

Installation d'offre de restauration temporaire

Le preneur pourra compléter ponctuellement l'offre de restauration du Cours, en restant sur l'emprise mise à disposition. En raison de contraintes techniques, les propositions devront être autonomes en eau potable, électricité, gaz, assainissement... Si cette offre de restauration complémentaire est exploitée par un tiers, son installation devra respecter les dispositions des articles L. 2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques. Pour toute demande, le preneur devra obtenir l'accord expresse de la SPL Euralille. La SPL Euralille se réserve le droit de ne pas donner suite à ces demandes, sans apporter de justification particulière.

Sécurité du site

Les emprises mises à disposition étant situées au sein de la ZAC Saint-Sauveur en lien direct avec la friche, la SPL assurera la sécurisation du site sur les volumes horaires précisés ci-dessous uniquement.

La sécurité du site sera assurée par la SPL Euralille, uniquement sur les volumes horaires hebdomadaires minimaux indiqués ci-dessous.

Deux agents seront présents sur 100% des horaires aux deux entrées du Cours, un troisième agent viendra compléter la sécurité à partir de 15h.

Horaires d'ouverture

En lien avec le programme d'animation évoqué plus haut, le preneur devra assurer les horaires d'ouverture hebdomadaires minimaux suivants :

- 47 heures de jours par semaine (10h-21h)
- 13 heures de nuit par semaine (21h-00h)

Le Cours sera ouvert environ 26 semaines. Il est également rappelé que le Cours devra suivre les mêmes fermetures que celles des parcs lillois, en cas de tempête ou de canicule par exemple.

A titre indicatif, les horaires de la saison 2023 étaient les suivants, entre 12/04 et 01/10 :

- Lundi – Fermé (hors jour férié)
- Mardi – Fermé (hors jour férié)
- Mercredi - 11h30 > 00h30 (site ouvert de 12h>23h) - soit 12h
- Jeudi - 11h30 > 00h30 (site ouvert de 12h>00h) - soit 13h
- Vendredi - 11h30 > 00h30 (site ouvert de 12h>00h) - soit 13h
- Samedi - 11h30 > 00h30 (site ouvert de 12h>00h) - soit 12h
- Dimanche - 11h30 > 21h30 (site ouvert de 12h>21h) - soit 10h

La sécurisation comprend un agent de sécurité sur 100% des horaires et à chaque entrée du site et un agent volant à partir de 15h tous les jours.

Il est précisé que cette sécurisation se limite aux questions relatives à l'entrée et à la sortie du site. Le preneur est responsable de la sécurité relative aux activités développées sur les emprises mises à disposition et devra s'assurer du niveau approprié de sécurisation à mettre en place par ses soins en fonction des activités développées.

Participation aux comités de programmation

Le preneur devra participer aux comités de programmation hebdomadaires en présence de la Gare Saint Sauveur, Lille 3000, le Bazaar Saint So et le Bistrot Saint Sauveur

Autres obligations

Cet appel à manifestation d'intérêt est lancé par la SPL Euralille auprès de tout opérateur économique en capacité de développer un projet en cohérence avec le Cours Saint So et dans la continuité des occupations précédentes.

L'autorisation de sous-occuper le domaine public ne pourra être consentie qu'après production, par le lauréat, des attestations d'assurance couvrant l'ensemble de ses activités. Il prendra à sa charge les coûts d'abonnement et de consommation des fluides, d'entretien et de maintenance des installations mises à sa disposition, le nettoyage du site et de manière générale tous les frais et taxes générés par son occupation.

L'opérateur lauréat devra, en outre, se conformer aux lois et règlements en vigueur, notamment, le cas échéant, en matière d'hygiène des produits présentés à la vente, de salubrité publique et de sécurité incendie.

L'opérateur lauréat devra assurer la remontée d'informations auprès de la SPL Euralille en produisant chaque semaine un compte rendu listant à minima les points saillants de la semaine et les chiffres de fréquentation et après chaque saison un bilan général du site, comprenant à minima les chiffres de fréquentation et les comptes d'exploitations.

Concernant l'offre de boisson, le preneur de l'équipement devra fournir, le cas échéant, les obligations réglementaires suivantes, en fonction de l'offre proposée :

- Posséder une « petite licence de vente à emporter » pour vendre des boissons du :
 - o Groupe 1 : Boissons sans alcool : eaux, jus de fruit, etc. ;
 - o Groupe 2 : Boissons fermentées non distillées et vins doux naturels : vin, bière, cidre, poiré, hydromel, auxquelles sont joints les vins doux naturels, ainsi que les crèmes de cassis et les jus de fruits ou de légumes fermentés comportant de 1,2 à 3 degrés d'alcool ;
 - o Groupe 3 : vins de liqueur, apéritifs à base de vin et liqueurs de fraises, framboises, cassis ou cerises, ne titrant pas plus de 18 degrés d'alcool pur.
- Posséder un permis d'exploitation
- Posséder un PVBAN pour vendre entre 22h et 8h

La SPL Euralille souhaite, enfin, que ce projet s'appuie sur la mise en œuvre d'une action d'insertion en direction des personnes éloignées de l'emploi. Les candidats exposeront, à l'appui de leur manifestation d'intérêt, les propositions qu'ils souhaitent décliner dans le cadre de son projet.

7. Contenu du dossier de consultation

Le dossier de consultation librement téléchargeable comporte :

1. Le présent appel à manifestation d'intérêt valant cahier des charges
 - a. Annexe 1 : Plan des zones du cours Saint-So
 - b. Annexe 2 : Plan des emprises susceptibles d'être mises à disposition
 - c. Annexe 3 : Plan du cours Saint-So
 - d. Annexe 4 : Modèle de compte d'exploitation
2. Un cadre de compte d'exploitation prévisionnel
3. Le bilan de la saison 2023

8. Composition du dossier de candidature

Les candidats doivent remettre un dossier comprenant, *a minima* :

i. Identification du candidat :

- Présentation de la structure, forme juridique
- Aptitude à exercer l'activité professionnelle :
 - o Indication des titres d'études et professionnels de l'équipe candidate , notamment du responsable encadrant
 - o Liste des éventuels équipements dont dispose le candidat pour la réalisation de son projet
- Capacité économique et financière
 - o L'attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle
 - o Le chiffre d'affaire des 3 dernières années
- Capacités techniques et professionnelles :
 - o Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement des trois dernières années

Les candidats compléteront, par ailleurs, le formulaire de lettre de candidature joint.

ii. Dossier technique de présentation du projet comportant, a minima, les éléments suivants :

- Présentation générale du projet, notamment appréhension et prise en compte des spécificités du site,
- 3 références réparties comme suit :
 - o 1 référence sur un projet similaire
 - o 1 référence pour la gestion d'un équipement de restauration et débit de boisson
 - o 1 référence d'organisation d'évènement
- Le cas échéant, la durée proposée de mise à disposition, si elle diffère de celle mentionnée à l'article 6 ;
- Amplitude d'ouverture (période d'ouverture dans l'année, jours et heures d'ouverture),
- Nature d'activité proposée (petite restauration, proposition de carte et de tarifs, nature et fréquence des animations proposées),
- Moyens matériels dédiés à l'exploitation du lieu,
- Moyens humains dédiés à l'exploitation du lieu et politique de gestion du personnel (mise en œuvre de la clause sociale, note détaillée exposant les compétences mobilisées ainsi que la répartition des rôles entre les membres de l'équipe),

iii. Compte d'exploitation prévisionnel (suivant modèle)

iv. Montant de la redevance mensuelle :

- Le candidat détaillera dans cette partie la redevance qu'il compte verser à la SPL Euralille. Cette redevance intégrera une part fixe et une part variable correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé. La part variable peut être progressive en fonction de seuils de chiffre d'affaires.

Tout autre document ou pièce qu'il jugera utile à la bonne compréhension de son projet

8. Critères de choix

Les propositions seront jugées sur la base des critères indiqués ci-dessous par ordre de priorité.

Items	Libellé
1	Compréhension des enjeux, adaptations au lieu Pertinences des références Qualité globale du projet (nature du projet, amplitude d'ouverture, accessibilité de l'offre tarifaire, ...).
2	Adéquation des moyens humains et matériels affectés à l'exploitation des activités projetées avec le projet. Montant de la redevance proposé.
3	Engagements en matière d'insertion sociale des publics éloignés de l'emploi. Engagements environnementaux (circuits courts, produits locaux, produits recyclés, gestion des déchets, modes de déplacement...).

Conformément aux dispositions de l'article L. 2125-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, la redevance doit tenir compte des avantages de toute nature, procurés au titulaire de l'autorisation.

En conséquence, elle sera composée d'une part fixe proposée par le candidat et d'une part variable correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le preneur.

La SPL se réserve le droit de demander à tout ou partie des candidats de compléter leur dossier notamment dans le cas où il serait incomplet.

La SPL se réserve le droit de négocier avec tout ou partie des candidats ayant remis une proposition dans les délais impartis.

Elle peut également, le cas échéant, renoncer à donner une suite à cette procédure.

9. Modalités de remise des propositions

Les propositions des candidats doivent parvenir, en langue française, à la SPL Euralille par voie dématérialisée aux adresses mails suivantes :

- o c.sladek@spl-euralille.fr
- o a.depraz@spl-euralille.fr
- o n.badi@spl-euralille.fr

Les dossiers doivent être envoyés avant le 12 Mars 2024 à 12h00.

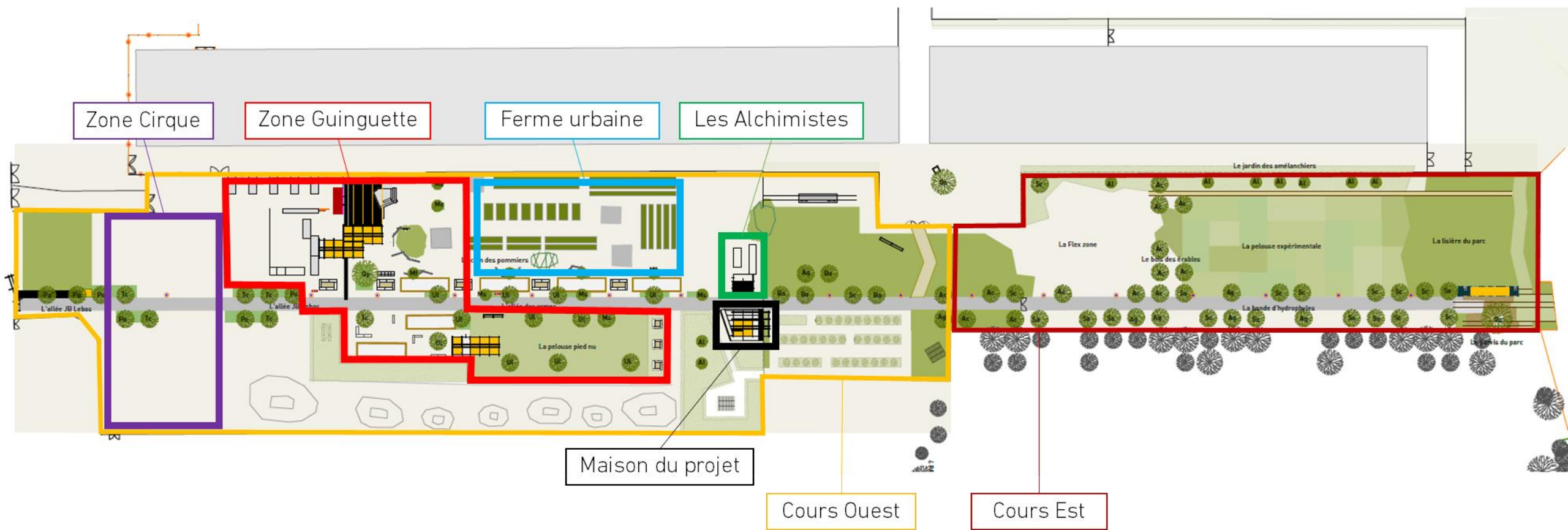
Pour obtenir tous renseignements complémentaires qui leurs seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir en temps utile une demande par mail au plus tard le 6 Mars 2024 à 12h00.

Une réponse sera alors adressée au plus tard le 8 Mars 2024 à 12h00 à tous les candidats ayant reçu le dossier.

Lille, le

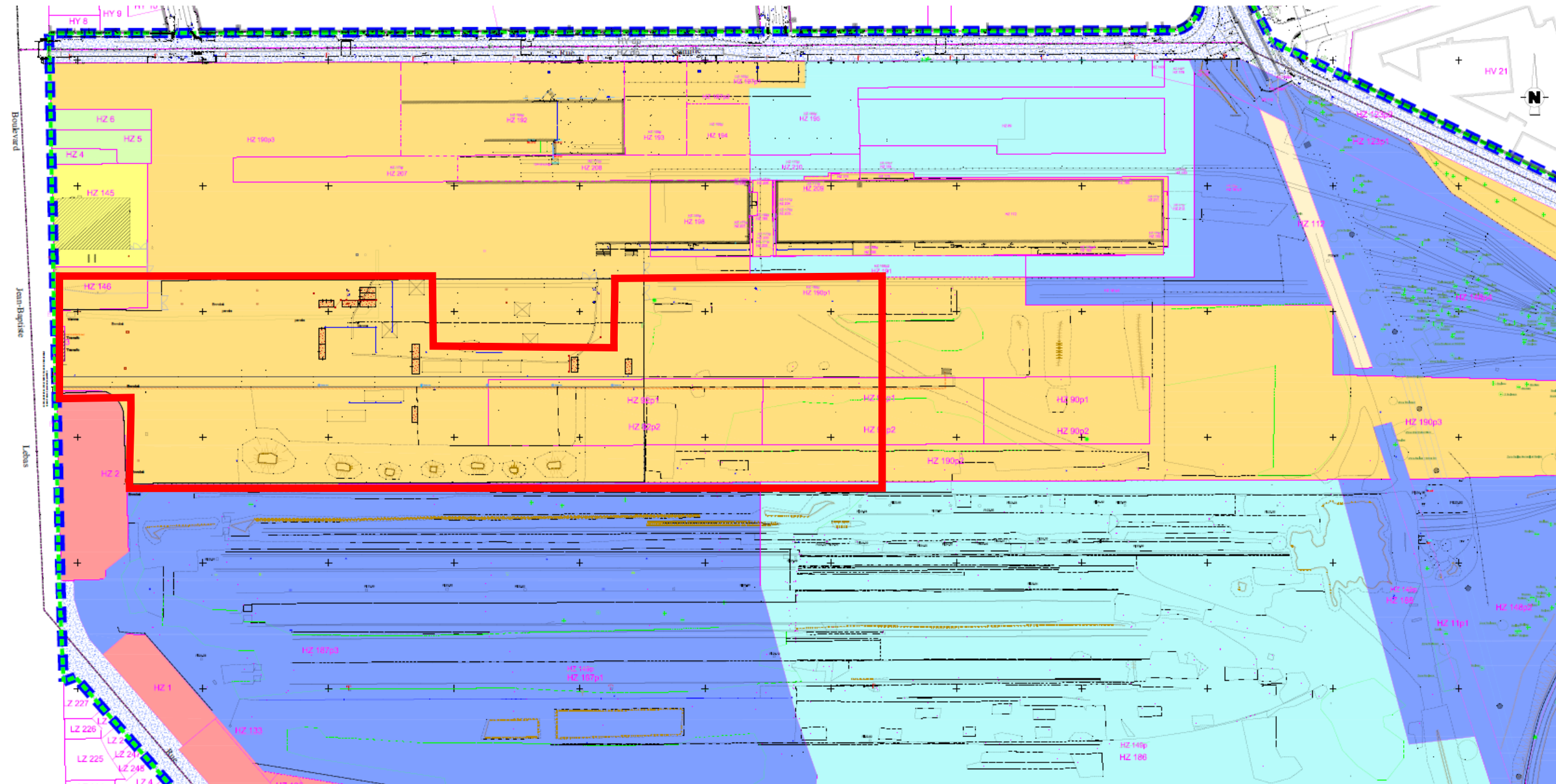
Fabienne DUWEZ
Directrice Générale

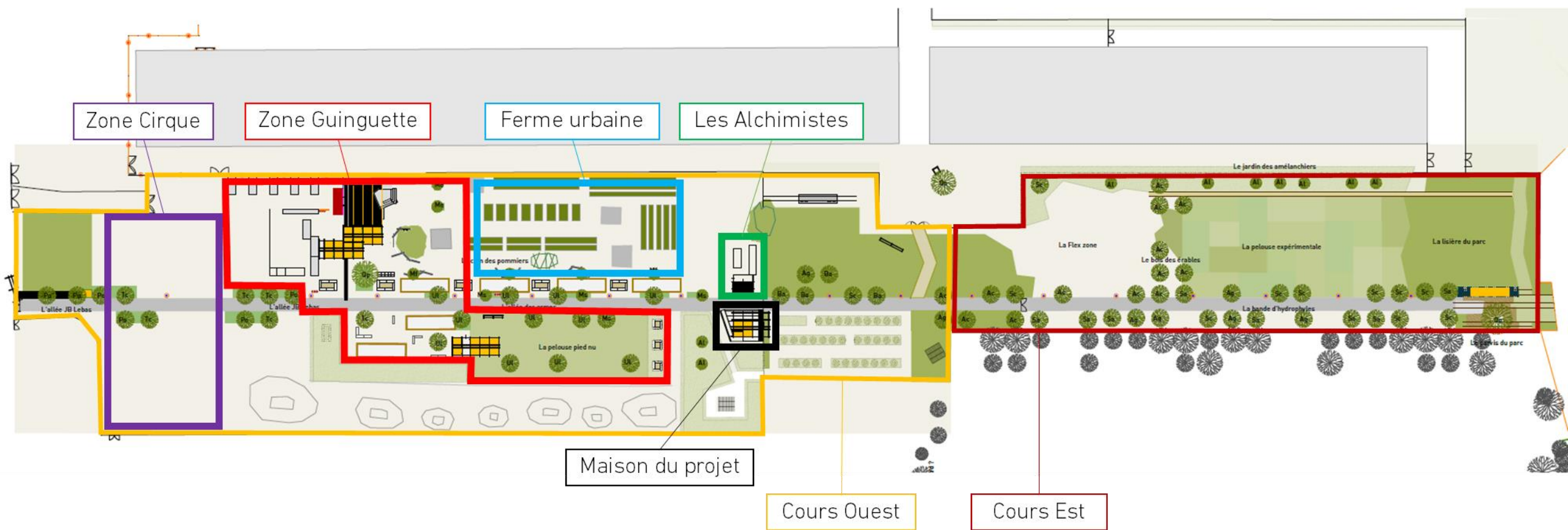
**EURALILLE
SPL**
TOUR DE LILLE - 18^e ÉTAGE
BOULEVARD DE TURIN
59777 EURALILLE
+33 3 20 12 54 70
www.spl-euralille.fr





Zones Alchimiste et Maison du
projet, non comprises dans les
surfaces mises à dispositions





Plan des zones du Cours StSo

AMI Cours St So

Onglet 1 : Compte d'exploitation prévisionnel global

À établir en euros courants et HT

PRODUITS D'EXPLOITATION	Année 1	Année XX
C.A. Restauration		
C.A. Activités annexes (à préciser)		
AUTRES PRODUITS	0	0
Partenariats		
A compléter le cas échéant...		
TOTAL PRODUITS	0	0

CHARGES D'EXPLOITATION	Année 1	Année XX
Achats de marchandises, matières première (y compris variation des stocks)		
Frais de personnel (salaires + charges sociales)		
Entretien et maintenance		
Locations, charges locatives		
Autres achats et charges externes (sous-traitance, honoraires, etc.)		
Impôts, taxes et versements assimilés		
Autres frais d'exploitation significatif (à préciser)		
Redevances versées à la SPL Euralille	0	0
Partie fixe		
Partie variable		
A compléter le cas échéant...	0	0
TOTAL CHARGES	0	0

RESULTAT BRUT d'EXPLOITATION	0	0
------------------------------	---	---

Dotations aux amortissements et provisions		
Revenus financiers minorés des frais financiers (résultat financier)		
Résultat courant / rémunération avant I.S.	0	0

AMI Cours St So - Nom du candidat : ...

Onglet 2 : Fréquentation

	Année 1	Année XX
Fréquentation du cours St So	0	0

Commentaires du candidat sur les hypothèses retenues pour la fréquentation :

AMI Cours St So - Nom du candidat : ...

Onglet 3 : offres tarifaires

Les montants indiqués dans les tableaux ci-dessous seront exprimés en valeur 2024

Grille tarifaire indicative		
C	€ HT	€ TTC
Boissons (à détailler)		
...		
...		
...		
Restauration (à détailler)		
...		
...		
...		
Autres (à préciser)		
...		
...		
...		

AMI Cours St So - Nom du candidat : ...**Onglet 4 : Investissements**

Les montants indiqués dans les tableaux ci-dessous sont exprimés en milliers d'euros hors taxe, **€ courants valeur**

Libellé de l'investissement	Description de l'investissement	Durée d'amortissement	Date de début des travaux	Durée des travaux	Date de mise en service	Coûts estimatif des travaux (hors portage financier)	Coûts de portage financier	Montant à financer
TOTAL						0		

N.B. : La liste peut être complétée ou adaptée par le candidat en fonction de son plan d'investissement.