

**APPEL A CANDIDATURES POUR L'EXPLOITATION
DU RESTAURANT DU SITE DUBRULLE**

**Domaine public de la Ville de Roubaix (59100)
sous le régime des conventions d'occupation du domaine public**



Sommaire

PARTIE I – PRESENTATION DE LA CONSULTATION	5
1. Objet de la consultation	5
2. Conditions générales d'exploitation	5
2.1. Description des locaux mis à disposition du futur Occupant.....	5
2.2. Capacité d'accueil.....	5
2.3. Destination des biens.....	5
2.4. Biens acquis ou créés au cours de l'exploitation.....	6
2.5. Régime juridique de l'occupation du domaine.....	6
2.6. Obligations générales liées au régime de l'occupation du domaine public.....	6
2.6.1. Accessibilité.....	7
2.6.2. Enseigne et publicité.....	7
2.6.3. Licence d'alcool.....	7
2.6.4. Hygiène et sécurité.....	7
2.6.5. Démarche Zéro-Déchet.....	8
2.7. Modalités d'entretien et de maintenance des biens.....	9
2.7.1. Entretien des biens.....	9
2.7.2. Travaux destinés à la réalisation de nouvelles constructions ou à la modification de constructions actuelles.....	9
2.7.3. Inventaire des biens et état des lieux.....	10
2.8. Obligations financières.....	10
2.8.1. Redevance.....	10
2.8.2. Garantie financière.....	10
2.8.3. Dépenses de fonctionnement et d'investissement.....	10
2.8.4. Fluides et services.....	10
2.8.5. Impôts, taxes et contributions.....	11
2.8.6. Assurances.....	11
2.9. Programme d'investissements.....	11
2.10. Vie du contrat.....	11
2.10.1. Durée du contrat.....	11
2.10.2. Application du contrat.....	11
2.10.3. Fin du contrat.....	11
2.10.4. Fin anticipée du contrat.....	12
3. Organisation de la consultation	13
3.1. Présentation des candidatures et propositions.....	13
3.2. Visite des lieux.....	13
3.3. Choix de l'Occupant.....	14
3.3.1. Les critères.....	14
3.3.2. La réalisation des travaux.....	14
3.3.3. La redevance.....	14
3.3.4. La procédure.....	15
PARTIE 2 - DOCUMENTS À FOURNIR PAR LE CANDIDAT	16
1. Déclaration de candidature	16

2.	Propositions du candidat	16
2.1.	Description de la future entité gestionnaire	16
2.2.	Coordonnées des personnes qui seraient chargées de l'exploitation du site	16
2.3.	Présentation du projet d'exploitation:	17
2.3.1.	Projet de restaurant	17
2.3.2.	Projet de restauration du bâtiment et moyens mis en œuvre.....	18
2.3.3.	Proposition du montant de la redevance.....	19
2.3.4.	Modèle économique et financier	19
3.	Modalités de consultation	20

ANNEXES

- Annexe 1 et 1bis Plan de masse du site

Préambule

La présente consultation a pour objectif de concéder, par voie contractuelle, le droit d'exploiter de façon privative les dépendances du domaine public de la Ville de Roubaix situées 71 bis rue du Chemin Neuf à Roubaix, ainsi qu'éventuellement les abords de cette dépendance.

La destination de ce bâtiment est exclusivement tournée vers la restauration. La Ville a entrepris des travaux divers sur le site afin de garantir notamment l'étanchéité, la qualité du bâti et les menuiseries. Le lauréat aura la charge d'investir des travaux d'aménagement intérieur. L'organisation et le planning de ces travaux se feront en concertation avec le lauréat.

L'exercice de ce droit d'occupation s'inscrit dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire du domaine public (CODP).

Il ne s'agit nullement de confier au futur Occupant une délégation de service public, qui serait assujettie aux dispositions des articles L. 1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

De même, il ne s'agit pas d'attribuer un marché public de prestations de service au sens du décret du 28 décembre 2022 relatif aux marchés publics, ni de conclure une concession de service au sens de l'ordonnance du 29 janvier 2016, ni enfin de conclure une concession de travaux au sens des articles L.1415-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Le présent dossier comprend deux parties :

- la première partie précise les modalités de la consultation et les conditions générales de l'occupation privative ;
- la seconde partie présente le dossier que le candidat est invité à fournir et qui constituera son offre.

1. Objet de la consultation

La présente consultation a pour objectif de conclure une convention d'occupation temporaire du domaine public portant sur le droit d'exploiter un bâtiment situé dans l'enceinte du parc Dubrulle 71 bis rue du Chemin Neuf, un site dédié à la pratique sportive.

2. Conditions générales d'exploitation

2.1. Description des locaux mis à disposition du futur Occupant

L'immeuble jouxte un équipement consacré au tennis, un club de tennis avec environ 800 adhérents, comprenant des terrains de tennis quatre ouverts et cinq couverts. Il est situé dans le domaine public, un site sportif dit « parc Dubrulle Verriest ».

L'immeuble plain-pied mis à disposition est constitué d'une terrasse, d'une salle, d'un bar, d'une cuisine, une réserve, une pièce de stockage, des sanitaires hommes et femmes et une douche, d'une surface de 193,64 m², cela comprend une surface accueil restaurant de 112,92 m², un bar de 3,57 m², une cuisine de 31,03 m², un bureau de 4,63 m², un espace de stockage de 17,24 m² et des circulations, sanitaires et douches. Il est à noter que le périmètre réservé à la terrasse pourra être défini lors de la phase de négociation avec les candidats.

Un plan est annexé au DCE (annexes 1 et 1bis).

2.2. Capacité d'accueil

Une partie de l'immeuble relève de la catégorie des Etablissements Recevant du Public (ERP), et il convient de se référer au dernier procès-verbal de visite de la Commission de sécurité pour définir : le groupe, la catégorie, le-s type-s de l'ERP et la capacité d'accueil du public.

2.3. Destination des biens

Les biens mis à disposition de l'Occupant dans le cadre de la future convention ont une **destination de restauration**. **L'occupant veillera à maintenir cette affectation**. Ce restaurant offre une capacité d'accueil d'environ 50 couverts en hiver, et peut accueillir jusqu'à 80 couverts en été grâce à la terrasse

L'Occupant ne pourra pas modifier la destination du bâtiment.

L'attention de l'Occupant est appelée sur les prescriptions de l'article GN 6 de l'arrêté du 25 juin 1980 modifié portant approbation des dispositions du règlement général de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public (ERP) qui l'obligent en cas d'utilisation, même partielle ou occasionnelle, des biens concédés pour une

exploitation autre que celle autorisée à en faire la demande d'autorisation préalable auprès de la préfecture de Police.

Le futur Occupant pourra proposer de réaliser, pour les besoins propres de son activité qu'il entend librement définir et développer, divers travaux d'entretien et de maintenance contribuant, de manière générale, à la préservation et la valorisation du patrimoine municipal mis à sa disposition. Un programme de travaux ou d'investissements devra ainsi être proposé.

Cela étant précisé, le futur Occupant se verra lié par les obligations générales ci-après énumérées et décrites.

2.4. Biens acquis ou créés au cours de l'exploitation

Le titulaire du contrat sera amené à réaliser ou acquérir des équipements, (par exemple : remplacement des sanitaires. Toutefois, cela ne s'applique pas aux équipements de cuisine ni au mobilier), ou réaliser des travaux d'amélioration de l'exploitation. Ces équipements sont de plein droit propriété de la Ville de Roubaix, sans que le titulaire ne puisse prétendre à une quelconque indemnité. Ils sont inscrits sans délai à l'inventaire des biens de l'exploitation par le titulaire de la convention. Une mise à jour annuelle de cet inventaire doit être effectuée et un inventaire contradictoire est réalisé à la fin de l'exécution de la convention.

2.5. Régime juridique de l'occupation du domaine

Les installations décrites à l'article 2.1 font partie du domaine public municipal de la commune de Roubaix.

En conséquence, le régime qui lui est applicable est celui de la domanialité publique.

La convention est une convention d'occupation du domaine public non constitutive de droits réels, qui n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du chapitre V du code de Commerce intitulé « du bail commercial ».

La Convention est soumise aux règles qui régissent les occupations privatives du domaine public. Elle est donc, par nature, précaire et révocable. Elle ne confère pas à l'Occupant de droits à la propriété commerciale.

Elle ne donne lieu à aucun droit à renouvellement, ni de maintien dans les lieux.

Le futur Occupant supportera en tant que de besoin les prescriptions et interventions de la Ville de Roubaix, motivées par le respect des impératifs d'ordre public ou de conservation du domaine.

Cela étant précisé, le futur Occupant se verra lié par les obligations générales ci-après énumérées et décrites.

2.6. Obligations générales liées au régime de l'occupation du domaine public

Conformément aux articles R.123-14 à R.123-52 du code de la construction et de l'habitation (Chapitre III : Protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public), l'Occupant devra s'assurer que les installations de l'établissement sont maintenues et entretenues en conformité avec la réglementation et procéder aux opérations d'entretien des installations conformément aux prescriptions réglementaires.

L'Occupant ne peut apporter aucune modification aux locaux et installations sans l'accord préalable de la Ville de Roubaix. En outre, toute modification se fera dans le respect des prescriptions réglementaires prévues par la réglementation ainsi que les circulaires et instructions en vigueur, en particulier sur le plan de la sécurité.

2.6.1. Accessibilité

Ce site est facilement accessible en automobile, il est desservi par les transports en commun de la métropole lilloise, notamment par une ligne de bus. Le stationnement des véhicules est possible dans le parking du site et les rues à proximité.

2.6.2. Enseigne et publicité

Sauf autorisation expresse et écrite de la Ville de Roubaix l'Occupant ne peut utiliser l'image de la Ville.

Les notions de publicité, pré-enseignes et enseignes sont définies par l'article L 581-3 du Code de l'environnement.

Toute enseigne dont l'implantation serait envisagée dans les domaines concédés, à l'extérieur du bâtiment, devra impérativement faire l'objet d'une autorisation de la ville de Roubaix. Toute enseigne installée à l'extérieur du parc Dubrulle devra préalablement être autorisée par la ville de Roubaix et faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme, dans le respect notamment du Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPI) et du Site Patrimonial Remarquable Roubaisien, (SPRR).

2.6.3. Licence d'alcool

Compte tenu de la proximité avec un complexe sportif, l'occupant ne pourra pas ouvrir le bar pour distribuer et vendre des boissons alcoolisées des groupes 3 à 5, (code de la santé publique, art. L. 3335-4). Toutefois, dans le cadre de ses activités de restauration, l'Occupant pourra exercer avec une licence restaurant.

2.6.4. Hygiène et sécurité

Le futur Occupant sera tenu de se conformer à toutes les dispositions légales ou réglementaires, aux instructions et consignes régissant les Établissements Recevant du Public (ERP).

Il incombe au bénéficiaire d'assurer la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats y compris ceux liés à l'évacuation des déchets après chaque service.

Une copie du contrat d'abonnement d'évacuation des déchets sera fournie chaque année par l'Occupant. Il devra posséder ses propres containers ou poubelles et ne pas les laisser à l'abandon.

Hors terrasse, en aucun cas il ne sera accepté d'extension ou d'installation à l'extérieur de l'espace mis à disposition par la Ville.

Durant les heures de service, l'Exploitant devra maintenir, tant l'espace restauration que les parties communes, libres de tout stockage de matériel ou d'emballages (cartons, casiers à bouteilles).

Il est stipulé qu'il est interdit de fumer dans les locaux mis à disposition. Toutes mesures doivent être prises pour que les abords de l'établissement soient propres et entretenus et non encombrés de mégots.

Le bénéficiaire est tenu de prendre à sa charge :

- le nettoyage de l'ensemble des locaux mis à sa disposition ainsi que les vitres (intérieures et extérieures),
- la désinsectisation des locaux, à titre préventif et à titre curatif chaque fois que cela s'avérera nécessaire,
- l'entretien des installations d'évacuation des eaux usées, et vidange de la fosse septique chaque fois que cela s'avérera nécessaire,
- l'évacuation des déchets.

L'occupant devra respecter notamment les règles d'hygiène en matière alimentaire prescrites par le Règlement (UE) n°852/2004 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 relatif à l'hygiène des denrées alimentaires, réglementant l'hygiène des aliments remis directement au consommateur, et veiller scrupuleusement à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement et aux déchets. La Ville pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle à l'effet de vérifier notamment les conditions sanitaires et d'hygiène des lieux. Il doit prendre toutes les dispositions pour assurer les conditions d'hygiène dans le cadre de la réglementation sanitaire applicable à la profession.

2.6.5. Démarche Zéro-Déchet

La Ville de Roubaix, engagée dans la démarche « ZERO-DECHET » veut impulser une mobilisation de tous les acteurs présents à Roubaix.

A ce titre, la Ville souhaite que l'exploitant, à l'instar d'autres entreprises présentes à Roubaix, s'engage sur des objectifs de réduction drastique des déchets résiduels, de réduction du gaspillage alimentaire et d'exemplarité dans la non-production de déchets. Le service Développement Durable de la Ville pourra accompagner l'exploitant sur les bonnes pratiques à mettre en place dans ce cadre.

2.7. Modalités d'entretien et de maintenance des biens

2.7.1. Entretien des biens

L'Occupant prendra l'établissement dans l'état où il se trouve à la prise d'effet de la future convention, sans aucun recours possible contre la Ville de Roubaix et sans que celle-ci puisse être astreinte, pendant toute la durée de la convention, à n'exécuter aucune réparation.

Il est tenu de maintenir, à ses frais et sans recours possible à l'égard de la Ville de Roubaix, les biens dans le plus parfait état d'entretien et de propreté, compte tenu de leur âge et de leur destination.

L'Occupant sera responsable, à ses frais, de l'entretien et des réparations locatives du bâtiment et des installations, ainsi que de l'entretien, du contrôle, et de la maintenance des équipements liés aux ERP. Cela inclut également l'entretien, la maintenance, et le contrôle de la chaufferie, y compris le remplacement de la chaudière, ainsi que des équipements nécessaires à l'exercice de l'activité de restaurateur. Le Bailleur prendra en charge les réparations importantes, notamment celles relatives au clos et au couvert, ainsi qu'à l'accessibilité PMR.

Ces obligations se comprennent pour tout le Bien existant à la date d'entrée en vigueur du contrat ou créés durant l'exécution de la convention.

Le futur Occupant réalisera, pour les besoins propres de l'activité qu'il entend librement développer, et sous sa maîtrise d'ouvrage, divers travaux d'entretien et de maintenance contribuant, de manière générale, à la conservation et la valorisation du patrimoine municipal mis à sa disposition. Un programme de travaux ou d'investissement devra ainsi être proposé. Ce programme devra s'inscrire dans une démarche de développement durable.

Tous les travaux seront exécutés sous la seule responsabilité de l'Occupant, mais il devra informer la Ville de Roubaix de leur état d'avancement.

2.7.2. Travaux destinés à la réalisation de nouvelles constructions ou à la modification de constructions actuelles

Toute démolition doit faire partie d'un permis de construire global accompagné d'un projet visant à l'embellissement ou l'amélioration des constructions existantes.

Les travaux autres que ceux d'entretien et de rénovation à la charge du bénéficiaire et nécessitant une autorisation d'urbanisme devront être préalablement acceptés par la Ville de Roubaix.

L'Occupant du domaine public peut réaliser des travaux d'embellissement en relation avec son ou ses activités, sous réserve de l'accord exprès et préalable de la Ville de Roubaix.

Les aménagements immobiliers par nature ou par destination apportés par l'Occupant deviendront, au terme, normal ou anticipé, de la convention, propriété de la ville de Roubaix.

Les investissements de l'Occupant devront être amortis sur la durée de la convention. Dans cette perspective, il est à noter que l'immeuble nécessite des travaux de mise en conformité et de maintenance, notamment de gaz et d'électricité. A l'issue des travaux, l'Occupant fournit à la Ville de Roubaix les plans complets conformes à l'exécution des travaux réalisés (Dossier des Ouvrages Exécutés).

2.7.3. Inventaire des biens et état des lieux

Lors de la remise des locaux, un état des lieux contradictoire est dressé. Un second état des lieux sera réalisé à l'issue des travaux effectués par l'Occupant.

En fin d'occupation des lieux, un état des lieux est dressé contradictoirement entre les représentants du concédant et le bénéficiaire.

La comparaison des états des lieux et les inventaires sert, le cas échéant, à déterminer les travaux de remise en état et à fixer les indemnités correspondantes qui sont mises à la charge du bénéficiaire.

En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes, d'équipements, de matériels ou de mobiliers, effectuées par le concédant ou le bénéficiaire, des états des lieux et des inventaires complémentaires seront établis en tant que de besoin.

Il est en outre précisé que les équipements actuels de cuisine, salle et terrasse sont la propriété de l'occupant en place. En ce qui concerne le matériel, propriété du gérant actuel, le prestataire fera son affaire de la reprise ou pas de celui-ci.

2.8. Obligations financières

2.8.1. Redevance

En contrepartie du droit d'occuper et d'utiliser de façon privative l'immeuble, le futur Occupant devra s'acquitter, auprès de la Ville de Roubaix, d'une redevance dans les conditions prévues à l'article L. 2125-4 du Code général de la propriété des personnes publiques. Conformément à l'article L. 2125-3 du Code général de la propriété des personnes publiques précité, cette redevance tiendra compte des avantages de toute nature qu'il retirera de son occupation privative du domaine public.

Ces avantages seront notamment évalués au regard du plan d'affaires prévisionnel fourni par le candidat dans son dossier et de l'amortissement des travaux réalisés par la mise aux normes et par l'adaptation du lieu d'occupation.

2.8.2. Garantie financière

Il est précisé que la Ville de Roubaix pourra demander au candidat d'être en mesure de fournir une garantie financière pouvant atteindre une année de redevance.

2.8.3. Dépenses de fonctionnement et d'investissement

L'Occupant aura à sa charge toutes les dépenses de fonctionnement, d'entretien, de réparation ou de construction liées aux biens domaniaux objets du futur contrat.

2.8.4. Fluides et services

Le futur Occupant fera son affaire des abonnements auprès des prestataires fournissant fluides (eau, gaz, électricité) ou liaisons téléphoniques.

2.8.5. Impôts, taxes et contributions

Le futur Occupant supportera seul toutes les contributions et taxes de toute nature, établies ou à établir, frappant tant le sol que les constructions édifiées ou à édifier.

2.8.6. Assurances

Le futur Occupant sera tenu de contracter auprès d'une assurance notoirement solvable une police garantissant au minimum et pour des montants adaptés :

- les biens mis à sa disposition contre tous les risques que peut couvrir une compagnie d'assurances et notamment l'incendie, l'explosion, le dégât des eaux ainsi que tout acte de vandalisme ou de sabotage ;
- les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés aux tiers, y compris les clients, du fait de l'activité exercée dans le cadre de la convention.

2.9. Programme d'investissements

Le futur Occupant a la faculté de proposer, pour les besoins de son activité, divers travaux contribuant à la préservation et à la valorisation du patrimoine municipal mis à sa disposition.

Le montant des investissements sera en rapport avec la durée de la convention, les biens immeubles étant **restitués gratuitement à la Ville de Roubaix à l'échéance normale du contrat. Les investissements réalisés devront donc être amortis sur la durée de la convention d'occupation temporaire du domaine public. À la fin du contrat, il est important de noter que les équipements de cuisine et le mobilier appartiennent à l'Occupant, qui les récupère en conséquence.**

L'ensemble des travaux devra respecter les contraintes d'urbanisme suscitées.

2.10. Vie du contrat

2.10.1. Durée du contrat

Conformément aux dispositions de l'article L. 2122-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP), la convention d'occupation temporaire domaniale sera conclue pour une durée maximale de 12 ans qui sera précisément fixée en considération du temps nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis.

2.10.2. Application du contrat

Les contestations qui pourraient s'élever entre le futur Occupant et la Ville de Roubaix au sujet de l'application de la convention relèvent de la compétence du Tribunal administratif de Lille.

2.10.3. Fin du contrat

À l'expiration de la convention, le futur Occupant ne bénéficiera d'aucun droit à son renouvellement. Les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés par l'Occupant dont le maintien à l'issue du titre d'occupation aura été accepté par la Ville de Roubaix deviendront de plein droit et gratuitement la propriété de cette dernière.

2.10.4. Fin anticipée du contrat

Nonobstant la durée prévue à l'article 2.10.1. ci-dessus et étant rappelé que la domanialité publique des locaux remis, s'oppose à ce que l'occupant puisse invoquer, à son profit, l'application des dispositions législatives régissant les baux de locaux à usage commercial, l'autorisation peut être retirée à tout moment, si des motifs d'intérêt général l'exigent.

Dans ce cas, la Ville s'engage à :

- a) prévenir l'occupant de son intention au moins six mois avant la date prévue pour cette interruption ;
- b) racheter les investissements mobiliers et immobiliers effectués par l'occupant pour leur valeur nette comptable inscrite à son bilan à la date de l'interruption.

En cas de faute grave dans l'accomplissement des obligations de l'occupant définies à la présente convention et au cahier des charges qui y est joint, et un mois après mise en demeure restée infructueuse, la résiliation interviendra de plein droit et sans indemnité.

Sont notamment réputées fautes graves :

- le non paiement des redevances ;
- la constatation d'une fraude, imputable à la mauvaise foi de l'occupant, concernant l'assiette des redevances ;
- le non respect grave ou répété des conditions d'hygiène ou de sécurité ou l'atteinte grave à l'ordre public ;
- les manquements graves et répétés à la qualité des prestations offertes au public, constatés par la Ville ;
- Le non respect répété des obligations d'autorisation préalables prévues au cahier des charges ou dans la présente convention, constatés par la Ville.

Dans ces cinq cas, l'occupant encourra une pénalité qui, au cas où aucun recours ne serait intenté devant le juge, pourra être égale au montant des investissements réalisés non encore amortis.

La convention peut également être résiliée aux torts de l'occupant pour infraction au caractère personnel de la convention. Un mois après mise en demeure restée infructueuse, la résiliation interviendra de plein droit et sans indemnité.

Dans tous les cas visés au présent article 2.10.4, les investissements réalisés par l'occupant font retour de plein droit à la Ville dans la condition précisée à l'article 2.10.3 ci-dessus.

3. Organisation de la consultation

3.1. Présentation des candidatures et propositions

Le candidat est invité à fournir un dossier comprenant son dossier de candidature et ses propositions concernant l'exploitation des dépendances domaniales mises à sa disposition.

Ce dossier sera fourni sous forme d'un document sur support papier et devra être accompagné d'un support informatique (clé USB) permettant son impression et sa reproduction.

Le dossier ainsi constitué doit être envoyé à :

MAIRIE DE ROUBAIX
Direction Habitat Hygiène Urbanisme Immobilier
Service Immobilier
17 Grand Place
CS 70737 59066 Cedex 01

**Le dossier doit parvenir à l'adresse indiquée ci-dessus au plus tard le
14 mars 2025 à 16 heures dernier délai**

Il devra être adressé par pli recommandé avec demande d'accusé de réception ou déposé contre récépissé à l'adresse indiquée ci-dessus. Pour le dépôt des dossiers, les bureaux sont ouverts de (horaires).

Les dossiers parvenus en retard ne seront pas examinés.

3.2. Visite des lieux

Une visite des lieux pourra être effectuée en présence d'un représentant de la Ville de Roubaix, sur rendez-vous uniquement.

Les candidats pourront à cette fin contacter le Bureau du service Immobilier par courrier électronique :

immobilier@ville-roubaix.fr ou 03.20.66.49.77

3.3. Choix de l'Occupant

3.3.1. Les critères

À l'expiration du délai de transmission des dossiers de candidature, ceux-ci seront examinés, puis sélectionnés sur le fondement des critères suivants, classés par ordre décroissant d'importance :

- La qualité du projet de restauration du candidat ;
- Le type de prestations proposées doit correspondre principalement à l'attente des clients : rapidité du service, prestations de qualité mais simples ;
- Le bénéficiaire doit être à même de proposer une offre complète de produits « petite restauration de type snack » et repas complet, comprenant des formules de repas chauds et froids, du salé et du sucré ;
- Tous les produits utilisés doivent être de bonnes qualités, sains et marchands ;
- Le candidat pourra user d'une licence restauration dans l'établissement ;
- Le projet de transformation des locaux, les travaux ;
- Une proposition de redevance ;
- Un prévisionnel financier.

3.3.2 La réalisation des travaux

Les moyens permettant d'en assurer la mise en œuvre, notamment les moyens humains, les moyens matériels, les investissements réalisés (projets de travaux...), le programme d'entretien et de maintenance de l'immeuble mis à disposition. Il est précisé que tous les travaux réalisés par le bénéficiaire doivent être effectués de manière professionnelle et conformément aux bonnes pratiques du métier.

3.3.3 La redevance

La redevance est constituée d'une part fixe, d'un montant de 10 000 € et d'une part variable calculée annuellement sur la base d'un pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'ensemble des activités réalisées dans le périmètre de la convention. Le chiffre d'affaires hors taxes réalisé par d'éventuels sous-occupants sera partie intégrante de l'assiette de calcul de la redevance variable. Les candidats sont libres de proposer un ou plusieurs taux de redevance variable, associés, le cas échéant, à plusieurs tranches de chiffres d'affaires HT ;

La robustesse du modèle économique et financier de l'offre, qui sera appréciée au regard des modalités de financement des investissements et de la viabilité économique du projet d'exploitation, et de la cohérence avec la durée proposée.

3.3.4 La procédure

La Ville de Roubaix se réserve le droit d'organiser des réunions de négociation avec les candidats, y compris une ou plusieurs réunions en présence des autorités administratives en charge de l'instruction.

La ville de Roubaix désignera le candidat retenu et autorisera Monsieur le Maire à signer la convention d'occupation temporaire du domaine public à l'issue de l'instruction et de l'examen des dossiers transmis à la Direction Urbanisme et Immobilier.

La Ville de Roubaix pourra, le cas échéant, prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'elle jugera utile et se réserve le droit de réclamer toute pièce qui lui semblera nécessaire pour l'instruction du dossier.

Il est précisé que la Ville de Roubaix n'est tenue par aucun délai pour la désignation de l'Occupant et qu'elle se réserve, en outre, le droit de ne pas donner suite à la consultation si aucune des propositions exprimées ne lui paraît pouvoir être retenue.

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

Un avis d'attribution informant de la signature du contrat avec le titulaire sera affiché dans la mairie de Roubaix.

1. Déclaration de candidature

Le candidat fournira une déclaration de candidature comprenant :

- une fiche descriptive indiquant :
 - sa dénomination ;
 - sa forme juridique ;
 - son siège social ;
 - la liste des dirigeants et des personnes ayant qualité pour engager le candidat.
- ses statuts si le candidat est une association ;
- ses statuts et un extrait Kbis si le candidat est une société ;
- les comptes annuels certifiés des trois derniers exercices clos accompagnés des liasses fiscales et de leurs annexes. Les pièces et renseignements demandés concernent les candidats et non les sociétés mères, sauf si celles-ci se portent garantes par lettre d'engagement. Les sociétés soumises à l'obligation de produire des comptes consolidés joindront à leur dossier de candidature les comptes consolidés des trois derniers exercices ;
- les attestations, datant de moins de six mois, prouvant qu'il est à jour de ses cotisations sociales auprès de l'Urssaf ainsi que du paiement des taxes et contributions dues au Trésor public ;
- Une attestation certifiant l'exactitude des renseignements rédigée pas le candidat lui-même.

2. Propositions du candidat

2.1. Description de la future entité gestionnaire

- une fiche descriptive indiquant :
 - sa dénomination ;
 - sa forme juridique ;
 - son siège social ;

2.2. Coordonnées des personnes qui seraient chargées de l'exploitation du site

- noms ;
- adresse ;
- téléphone ;
- adresse mail,
- un organigramme et les cas échéant les fiches de postes avec les profils recherchés et les références demandées.

2.3. Présentation du projet d'exploitation:

Le candidat présentera son projet de la façon la plus détaillée possible. Les renseignements seront impérativement regroupés en trois parties:

- Présentation du candidat et sa motivation, à préciser si le candidat bénéficie d'un accompagnement ;
- Proposition graphique (dessin, concept...) et description des investissements envisagés ;
- Projet d'activités et fonctionnement général (budget à 3 ans, nombre de couverts minimum, prix moyen par repas, type de restauration, produits et denrées utilisées, fournisseurs).
- Cible de consommation du restaurant.

2.3.1. **Projet de restaurant**

1) La carte, la restauration : Le type de prestations proposées devra correspondre à l'attente des visiteurs des clients : rapidité du service, prestations simples et de qualité, au travers d'une offre complète de restauration comprenant des plats chauds et des plats froids, du salé et du sucré ainsi que des boissons chaudes et froides. Tous les produits utilisés doivent être de bonnes qualités, sains et marchands.

Il est attendu que l'activité de restauration soit de qualité. Un nouveau type de restauration rapide voit le jour depuis quelques années en lien avec une volonté des consommateurs de « manger mieux ». La collectivité recommande donc au candidat de proposer des produits frais et de saison, ainsi que l'approvisionnement chez les producteurs locaux.

La carte pourrait également s'adapter aux différentes heures de consommation, une proposition de petits déjeuners, goûters à des tarifs attractifs pourrait être envisagée ce qui permettrait de diversifier et d'optimiser la fréquentation de l'espace de restauration.

Le bénéficiaire doit maintenir un niveau constant dans la qualité des prestations offertes. Pour s'en assurer, le concédant peut effectuer, à la charge du bénéficiaire, tout contrôle qu'il juge nécessaire et se faire communiquer, le cas échéant, le détail des prestations prévues et tout spécialement celui des factures d'achats de produits.

Le bénéficiaire doit en outre fournir systématiquement une copie des rapports de contrôle de qualité qu'il doit faire effectuer.

2) L'utilisation du domaine public extérieur au restaurant : Le candidat peut proposer dans le cadre de son projet des usages et activités qui auront lieu en terrasse et sur les parties extérieures du restaurant.

3) Lien avec le club de tennis : La Ville souhaite créer une interaction forte entre le restaurant et le club de tennis de manière à ce que cette « cohabitation » soit une véritable plus-value pour les deux entités.

Il est attendu que l'exploitant soit pro actif dans la participation à des manifestations du club de tennis qui relèvent de son savoir-faire et en lien avec des propositions du club de tennis.

En outre, Le bénéficiaire s'engage à mettre en place une décoration dans l'esprit sportif du parc Dubrulle. Il propose un nom de restaurant s'inspirant de la thématique « Racing-Tennis-Club-Sportif ».

En conformité avec la personnalité du site ou du club de tennis, des nappes et serviettes en tissus devront garnir les tables de la buvette. De même, le bénéficiaire s'engage à utiliser de la vaisselle en rapport avec le standing des lieux.

2.3.2. Projet de restauration du bâtiment et moyens mis en œuvre

En introduction, et pour rappel, la Ville de Roubaix entend investir sur un certain nombre de travaux extérieurs dont l'organisation et la réalisation seront discutés avec le lauréat afin d'agir en symbiose pour la transformation du lieu.

Le candidat décrira le projet qu'il entend développer. Il précisera également les moyens, en particulier humains, matériels et financiers, qu'il entend mettre en œuvre pour assurer la bonne réalisation de son projet ainsi que la durée proposée. Le programme d'investissement et le plan d'amortissement viendront justifier la durée proposée par le candidat.

Le candidat devra fournir :

- un programme détaillé d'investissement en distinguant la valorisation patrimoniale du site (y compris les travaux prévus à l'article 606 du Code civil et l'accessibilité PMR), les investissements liés à son activité de restauration et l'entretien réel de l'immeuble mis à disposition dans le cadre de la convention d'occupation du domaine public.
- le plan de financement prévisionnel de ce programme d'investissement, d'entretien et de travaux.

En outre, il appartiendra au futur candidat de présenter un plan d'amortissement. Le coût total du programme d'investissement devra obligatoirement être amorti pendant la durée de la convention de telle sorte que le candidat ne puisse prétendre à ce titre, à aucune indemnité en fin de contrat ni réduction de redevance.

Il est rappelé que la durée maximum de la future convention ne pourra excéder 12 ans. Celle-ci est fonction du montant d'investissement global à réaliser sur le site dans le cadre de la nouvelle convention domaniale, de la durée d'amortissement des investissements, et en toutes hypothèses, doit être raisonnable au regard de l'équilibre économique du contrat.

La Ville de Roubaix tiendra compte, pour la détermination de la durée non seulement du montant d'investissement, mais aussi de leur caractère réaliste, notamment au regard des contraintes d'urbanisme exprimées par les autorités compétentes.

À l'issue de la convention, les ouvrages éventuellement réalisés par l'Occupant deviendront la propriété de la Ville de Roubaix sans qu'il ne puisse prétendre au versement d'une quelconque indemnité.

Dans l'hypothèse d'un financement par prêt bancaire, le candidat devra fournir une lettre d'intention de l'établissement bancaire garantissant le financement de son projet.

2.3.3. Proposition du montant de la redevance

Le candidat devra proposer un montant de redevance à verser à la Ville de Roubaix, en contrepartie des avantages de toutes natures consenties pour l'occupation privative de l'immeuble du domaine public.

La redevance annuelle sera composée :

- d'une **part fixe forfaitaire**, indexée annuellement sur un indice ou un panier d'indices ; cette redevance fixe forfaitaire annuelle perçue par la Ville de Roubaix ne pourra être inférieure à 10 000 euros HT ;
- d'une **part variable** assise sur le chiffre d'affaires HT de l'ensemble des activités réalisées dans le cadre de la convention. Cela inclut notamment le chiffre d'affaires des sous-occupations. Il est possible de proposer un ou plusieurs taux de redevance variable qui peuvent être liés à plusieurs paliers de chiffre d'affaires hors taxes, si nécessaire, (x % du CAHT à partir de xxxx €, x % du CAHT à partir de xxxx € ...) ;

Il est enfin précisé que la Mairie de Roubaix pourra demander au candidat d'être en mesure de fournir une **garantie financière d'un montant pouvant atteindre une année de redevance**. Ce pourcentage sera à discuter en fonction du projet.

2.3.4. Modèle économique et financier

Les propositions du candidat devront être étayées par la production d'un plan d'affaires prévisionnel **détaillé sur la durée proposée par le candidat**, comprenant notamment :

❖ le compte de résultat prévisionnel détaillé :

✓ Produits d'exploitation

Le candidat présentera les produits d'exploitation perçus chaque année sur la durée de la convention. Il fournira le montant des recettes d'exploitation activité par activité.

Le candidat décrira également toutes les hypothèses utilisées pour la construction des prévisions de recettes, ses sources et les justifications des choix effectués. Le candidat justifiera précisément les hypothèses d'évolution retenues concernant la construction et l'évolution des produits d'exploitation.

✓ Charges d'exploitation

Le candidat devra présenter les charges d'exploitation pour chaque année sur la durée de la convention.

Il fournira le montant des charges d'exploitation activité par activité, en présentant, pour les charges directes :

- le détail des prestations externes ;
- les charges de personnel ;
- les autres charges éventuelles (à détailler).

Il fournira également le montant et les clés de répartition utilisées pour le calcul des charges indirectes et justifiera les hypothèses retenues.

- **un plan de financement détaillé avec précision des modalités de financement de ces investissements ;**
- **un plan d'amortissement ;**
- **Un plan de trésorerie ;**

Ces éléments financiers seront accompagnés d'un rapport détaillant l'ensemble des hypothèses prises par le candidat pour construire ces éléments.

Le format du modèle est laissé au libre choix du candidat mais doit obligatoirement :

- Être remis sous format Excel, version française ;
- Être construit sur une base annuelle pour l'ensemble de la durée de la convention ;
- Utiliser le millier d'euros comme unité monétaire ;
- Permettre l'identification des données entrées manuellement des données calculées par un code de couleur (bleu pour les données entrées, noir pour les données calculées)
- Ne comporter aucun mot de passe ;
- Ne comporter aucune feuille, cellule, colonne ou ligne cachées ;
- Ne comporter aucune macro dont le code est caché ou protégé par un mot de passe.

Le candidat s'engage à répondre avec promptitude, clarté, sincérité et diligence, le cas échéant par écrit, à toute demande d'explication ou d'éclaircissement de la part de la Ville de Roubaix sur la construction et le fonctionnement de son modèle financier.

3. Modalités de consultation

A) Critères de sélection

La Ville sélectionnera l'offre économiquement la plus avantageuse. Le jugement des offres sera effectué selon les critères pondérés suivants :

- 1) Projet de restauration - 40 %
- 2) Projet transformation travaux - 30%
- 3) Proposition de redevance - 30%

B) Organisation de la Sélection

Le classement des propositions s'effectuera via une commission composée d'élus et de techniciens de la ville de Roubaix.

Un classement des candidatures sera établi au regard des critères mentionnés ci-dessus.

En cas de défaillance du candidat classé au premier rang, la ville de Roubaix se réserve le droit de délivrer l'autorisation au candidat suivant dans le classement précité.

La ville de Roubaix se réserve la possibilité d'organiser une audition des candidats, comprenant la présentation du concept, du véhicule et la dégustation des plats et produits proposés.

Un comité de sélection composé des membres de la municipalité se prononcera sur le classement des candidatures.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, formulée par un arrêté d'occupation du domaine public, la ville de Roubaix se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus d'attribution de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que le