

Cahier des charges : le Véga

1) Préambule :

Le Véga est situé au 95, rue du Pré Catelan au cœur du quartier de Berkem. C'est un lieu emblématique pour ses habitants. Il était le dernier café d'une rue qui les comptait par dizaines et où les gens dansaient le soir. Ce café était un lieu convivial, populaire et de rencontres.

Lorsque la propriétaire du café a souhaité le vendre, la Ville a fait part de son intention de le racheter (délibération n°02/02 du 18 décembre 2023) afin de garder un lieu convivial, solidaire et historique au sein du quartier.

Ce local est composé :

- au rez-de-chaussée d'un café-bar, cuisine et salle de restauration, objet du présent appel à projets,
- d'un logement de type V faisant l'objet d'un appel à projet spécifique auprès de bailleurs sociaux,
- d'une petite terrasse extérieure carrelée

2) Composants et objectifs de l'appel à manifestation d'intérêt :

L'appel à manifestation d'intérêt vise à attribuer un droit d'occupation et d'exploitation du Véga à un usage de café et de petite restauration ainsi qu'à un lieu d'activités et de programmations culturelles, événementielles ou autres, ouvert prioritairement sur le quartier et ses habitants et cultivant une mixité d'usages et de publics.

Le Véga aura aussi pour vocation de pouvoir mettre en location sa salle de restauration à des particuliers et proposer le cas échéant d'être un lieu relais pour des paniers alimentaires et /ou de dépôt de pain.

Le prestataire devra apporter un soin particulier aux boissons et aliments proposés à un prix raisonnable. Les projets devront s'efforcer de mettre en avant des produits locaux, issus de circuit courts et ou d'agriculture biologique et adoptant une démarche zéro déchets.

Le Véga devra respecter l'arrêté Préfectoral du 04 juillet 2002 quant à l'ouverture de l'établissement à savoir une fermeture au plus tard du café du lundi au jeudi à minuit, les nuits du vendredi au samedi et dimanche au lundi à 01h00 et celle du samedi au dimanche à 02h00.

Les activités proposées pour les candidats à cet appel à manifestation d'intérêt ne devront pas entrer en concurrence avec les activités proposées ni par le centre social « Christian JANSSENS » situé juste en face du Véga, ni par la Chaufferie HUET ni par la Zone d'activités solidaires Re'Sources. Il s'agit bien cultiver une identité propre au Véga, en complément de l'offre en place sur la commune de La Madeleine.

3) Description du site :

Le Véga est situé au 95, rue du Pré Catelan au cœur du quartier de Berkem, à proximité du canal de la Deûle.

Le bâtiment se développe sur 233 m² dont 134,3 m² sont dévolus à l'appel à projets, situé au rez-de-chaussée :

- Café / bar (36,3 m²)
- Cuisine (14,3 m²)
- Salle de réception (58,3 m²)
- Sanitaires (8 m²)
- Cave : 17,4 m²

En contiguë se trouve une petite terrasse extérieure sans communication avec l'espace public (31,3 m²).

La capacité de la salle de restauration est de 60 personnes, celle de la salle de bar de 36 personnes.

3.1) AMÉNAGEMENTS DU SITE PAR LA VILLE :

Afin de faciliter l'installation et la pérennité du porteur de projet, la Ville a pris en charge la réalisation des aménagements structurants suivants :

- Restructuration et reconstruction de l'extension : déconstruction de l'existant et réalisation d'un volume neuf conforme aux usages futurs.
- Confortement structurel ciblé : reprises ponctuelles des maçonneries et planchers, traitement des désordres identifiés.
- Remise à neuf des espaces d'accueil : curage, remise en état des salles de bar/restauration, mise aux normes des sanitaires.
- Séparation fonctionnelle ERP / logements : entrées distinctes, conformité incendie, traitement acoustique et réseaux différenciés.
- Remise à niveau des réseaux techniques : mises aux normes électriques, préparation de la distribution du chauffage, et mise en attente des arrivées gaz pour un usage de cuisine, le cas échéant.

4) MODALITÉS CONTRACTUELLES

Le montage contractuel formalisant la mise à disposition des lieux dépendra du profil du candidat retenu et du projet proposé par ce dernier.

Pour rappel, l'appel à manifestation d'intérêt ne constitue pas un marché public ni une délégation de service public. Il s'agit d'une procédure de sélection en vue de la mise à disposition du Véga dans un cadre contractuel adapté.

5) RÉPARTITION DES CHARGES

5.1) Charges

La Ville prend à sa charge les aménagements en amont de l'installation du porteur de projet tels que décrits au paragraphe 3.1. L'ensemble des équipements installés par la Ville fera l'objet d'un inventaire détaillé établi dans l'acte contractuel.

L'offre du candidat pourra détailler des aménagements complémentaires adaptés à sa proposition. Les services de la Ville en instruiront la faisabilité dans la limite des possibilités offertes par le montage

juridique choisi. Ces aménagements supplémentaires devront faire l'objet des autorisations requises, notamment celles relevant du code de la construction et de l'habitation. Une demande d'autorisation de travaux pourrait être nécessaire. Le délai d'instruction non compressible de 4 mois devra alors être pris en compte dans le modèle économique du candidat.

L'exploitant prendra à sa charge les équipements spécifiques à son activité : équipements de cuisine professionnels, équipements de café, ameublements, vaisselles ...

5.2) Fluides

Les frais liés aux consommations d'eau, d'électricité et de gaz seront à la charge de l'occupant. L'occupant s'engage à conduire une activité économe et respectueuse de l'environnement en matière de gestion des fluides. Les frais de raccordement et d'abonnement internet et de téléphonie seront eux aussi à la charge de l'occupant.

5.3) Règles sanitaires

L'exploitant devra tenir constamment le lieu en parfait état de propreté et d'hygiène, particulièrement au regard des normes de salubrité définies par les textes réglementaires en vigueur et des remarques et injonctions qui pourraient lui être adressées par les services de contrôle de l'Etat.

L'espace de restauration, la cuisine et le matériel devront être nettoyés après chaque service.

L'occupant devra par ailleurs s'acquitter de l'ensemble des charges fiscales et sociales liées à son activité et ce pendant toute la durée de la convention et faire son affaire de la délivrance de toutes autorisations et licences nécessaires à l'exploitation du lieu.

5.4) Assurances

L'occupant devra fournir l'ensemble des garanties et assurances (responsabilité civile professionnelle et exploitation) assurant la sécurité, y compris sanitaire, des lieux et des usagers au regard de la nature des activités envisagées ; l'occupant restant seul responsable vis-à-vis des tiers et des autorités publiques de l'ensemble des activités qu'il exercera sur le site et des dommages qui pour

5.5) Sécurité

L'exploitant s'engage à respecter les règles de sécurité en vigueur dans l'établissement et à signaler au PC de sécurité tout incident qui mériterait d'être relevé. L'exploitant pourra proposer des cuissons de type grillades ou fritures, sous réserve que celles-ci soient réalisées au moyen d'équipements adaptés, dans des conditions garantissant le bon fonctionnement du système de sécurité de l'établissement et ne créant pas de nuisance pour le voisinage.

Le personnel doit être formé sur la sécurité et le maniement des extincteurs

5.6) Gestion des ordures ménagères

La gestion des ordures ménagères est à la charge de l'occupant. Le contrat avec la société spécialisée dans la récupération des déchets devra être communiqué à la Ville de La Madeleine. Les règles de tri sélectif, tant sur les emballages que sur le verre, seront strictement observées, et les solutions de consigne et de vaisselle lavables préférées à l'emploi d'emballage à usage unique.

6) ATTENTES VIS-A-VIS DU PORTEUR DE PROJET

Le candidat porteur de projet peut être de différents horizons. Il peut s'agir d'un acteur économique intéressé pour exploiter le café le Véga, ou de tout acteur intéressé par le développement de ce projet ayant une expérience dans le domaine. Le projet peut également être porté par plusieurs acteurs selon une logique de groupement en identifiant un interlocuteur unique pour la Ville.

7) MODALITÉS DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS

Les personnes intéressées sont priées de prendre contact dès que possible avec la Ville de La Madeleine auprès de Monsieur Neau, directeur des services techniques : m.neau@ville-lamadeleine.fr afin que de se voir communiquer la / les date(s) de visite du site à laquelle une participation des candidats est vivement conseillée.

Pour faire acte de candidature, un dossier complet doit être envoyé par mail avant le vendredi 06 novembre à 12h00 à a.vial@ville-lamadeleine.fr et m.neau@ville-lamadeleine.fr

8) DOCUMENTS À FOURNIR

Dossier à fournir complété :

1. Curriculum vitae avec le nom, le prénom, le numéro de téléphone, le mail, la date de naissance, la commune de résidence.
2. Études et formations professionnelles : indiquez les cursus mais également les formations courtes et non diplômantes, celles en cours ou en projet.
3. Situation professionnelle actuelle.
4. Parcours personnel et professionnel en lien avec le projet.
5. Description du projet (document joint, limité à 30 pages).
6. Programmation d'activités proposées
7. Carte du café et de la petite restauration.
8. Contact et démarches entreprises auprès des structures accompagnant l'installation et les projets économique.
9. Motivation.
10. Compte de résultat prévisionnel établi sur une durée minimale de 3 ans ;
11. Bilan prévisionnel établi sur une durée minimale de 3 ans ;
12. Plan de trésorerie établi sur une durée de 3 ans ;
13. Plan d'amortissement des immobilisations envisagées.
14. Tout autre document jugé utile à la bonne compréhension de votre profil et projet.

9) CRITÈRES DE CHOIX DU CANDIDAT

- Les projets seront étudiés et classés selon les critères suivants
 - Viabilité économique du projet (35 points)
 - Programmation d'activités, d'évènements, de location de salle à des particuliers (20 points)
 - Formation et expérience (15 points)
 - Insertion locale (lien avec les habitants et les associations du quartier) (10 points)
 - Démarche de transition écologique (produits locaux, issus de circuit courts et ou d'agriculture biologique, démarche zéro déchets) (10 points)
 - Aménagement du site (5 points)
 - Carte du café (5 points)