



Appel à Projet pour l'implantation de deux commerces dans un bâtiment historique réhabilité à vocation culturelle

Présentation de la commune

Saint-Omer est la ville-centre d'une agglomération de 105.000 habitants.

Chef-lieu de l'un des 7 arrondissements que compte le département du Pas-de-Calais, la ville abrite de nombreux services publics, dont la Sous-Préfecture.

Elle est le siège de la Cour d'assises du Pas-de-Calais et possède, à ce titre, sur son territoire, un important pôle juridique : Tribunal de Grande Instance, Tribunal d'Instance, auquel il convient d'ajouter un Tribunal de commerce, un Conseil des Prud'hommes.

Saint-Omer fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (53 communes), elle-même faisant partie du Pôle Métropolitain de la Côte d'Opale, regroupant les 4 grands pôles du Dunkerquois, du Calaisis, du Boulonnais et donc de l'Audomarois.

- Population municipale : 15 777 habitants
- Superficie de la ville 1 640 hectares
- Densité de la population 933 habitants au km²

Depuis 2014, la commune mène une ambitieuse politique de revitalisation de son centre urbain avec un programme de réhabilitation de son cœur historique comprenant la Cathédrale, les places commerçantes (Victor Hugo, Foch, Pierre Bonhomme), l'Office du Tourisme et son ancien Hôtel de Ville qui abrite un théâtre à l'italienne. La fréquentation touristique ne cesse de s'accroître et l'hypercentre demeure un espace agréable pour marquer une pause gourmande.

Contexte et synthèse du projet

Le programme de réhabilitation de l'ancien Hôtel de Ville transforme ce dernier en nouveau lieu culturel qui vivra autour de son théâtre à l'italienne, fermé depuis 1973, et qui réouvrira comme l'ensemble du bâtiment en septembre 2018, après trois années de travaux.

En raison de sa forme cubique et de son dôme arrondi, ce monument historique central et cher aux yeux des audomarois est nommé « le Moulin à Café » en janvier 2017. L'architecte Stéphane Millet a entrepris sa réhabilitation en répondant aux contraintes de sécurité, de patrimoine et de spectacle.



Photo de l'ancien Hôtel de Ville

Le théâtre à l'italienne, d'une contenance de 364 places, accueillera à nouveau des spectacles à partir de janvier 2019. Son exploitation ainsi que celle de l'ensemble du bâtiment, sera confiée à l'Etablissement Public de Coopération Culturelle (EPCC) « La Barcarolle » conformément à la délibération n°05 du Conseil Municipal du 19 décembre 2017. L'EPCC est donc signataire d'une convention d'occupation temporaire avec la Ville pour l'année 2018 et d'une convention d'affectation exclusive pour les années suivantes. Ce régime transfère les attributs du droit de propriété du bâtiment à l'EPCC qui peut en organiser l'occupation (dans les conditions prévues par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques).

Mode de consultation simple

Les porteurs de projet souhaitant répondre à l'appel à candidature pour l'occupation de l'un de ces deux lots commerciaux, doivent prendre connaissance de ce document, présentant, entre autre, la description du bien immobilier, les conditions de location et l'ensemble des informations administratives et techniques relatives à chaque espace. Ils devront ensuite constituer un dossier de candidature et le renvoyer complété avant **le vendredi 13 avril 2018 à 16h à la Barcarolle**, 3, rue Henri Puype, 62510 ARQUES.

Description des biens immobiliers à louer

Il s'agit de deux espaces distincts ayant des fonctions différentes et permettant une gestion autonome sans conflit avec les objectifs culturels du « Moulin à Café » sis Place Foch à Saint-Omer.

1) Un espace type librairie

Situé au Nord, au débouché de la rue de Dunkerque, axe commercial central de la commune, l'espace de 80 m² présente un cachet historique avec sa salle carrée voûtée et ses deux vitrines à l'angle du bâtiment. L'espace bénéficie de deux entrées autonomes : par l'extérieur du bâtiment côté rue des Arts et par l'intérieur du bâtiment côté Nord. Il n'est pas prévu d'espace spécifique de stockage pour les ouvrages et biens entreposés, un espace sanitaire - toilettes est prévu pour l'exploitant ainsi que le raccordement à la fibre optique à partir de 2019. Cet espace peut être ouvert au public de l'extérieur par la rue des Arts sans ouverture intérieure en cas d'absence du personnel de l'EPCC.

2) Un espace type salon de thé / snacking

Situé au Sud, il s'agit d'un espace de 94,5 m² intérieur bénéficiant d'une terrasse (mobile) de 60 m², d'un local de stockage au sec (32 m²) et d'un espace d'accueil de chambre froide (25 m²) au sous-sol reliés par un ascenseur à double entrée. D'un cachet également historique (intérieur / extérieur), cet espace bénéficie d'un coin sanitaire mixte pour la clientèle et de toilettes mixtes pour le personnel. Le raccordement à la fibre optique est prévu à partir de 2019. La capacité est de 50 personnes assises.

L'utilisation de la terrasse doit se conformer à la charte des terrasses de la Ville de Saint-Omer et doit faire l'objet d'une demande préalable d'emprise commerciale au sol auprès du service foncier municipal qui délivrera une autorisation d'occupation selon les conditions tarifaires réglementaires en vigueur.

3) Parties communes / servitudes

Les deux espaces commerciaux bénéficient d'un système de sécurité incendie (SSI avec report sur écran des zones éventuellement touchées par un sinistre) relié à une centrale exploitée par l'EPCC. Une formation des personnels exploitants à l'utilisation et à la compréhension du SSI sera obligatoire avant le premier jour de location.

Un local à poubelle se situe au sous-sol, les poubelles seront distinctes entre les usagers de l'EPCC et des commerçants.

Une desserte pour livraison est possible côté Nord et à proximité de la terrasse côté Sud (espace de livraison longitudinal rue des arts côté Est, une par commerce).

Des jeux de clés / pass partiels seront remis aux locataires et assurent leur autonomie de fonctionnement.

Des accès intérieurs connectés aux espaces culturels gérés par l'EPCC (Hall) peuvent être ouverts aux heures d'ouverture de l'EPCC.

Type d'occupation

Convention de sous-occupation du domaine public pour l'année 2018 contractée avec l'EPCC Spectacle vivant Audomarois et convention d'occupation temporaire de l'espace avec possibilité de constituer des fonds de commerce en cas de clientèle propre Cette convention d'occupation temporaire aura une durée de 7 ans à partir du 1^{er} janvier 2019. Conditions de préavis et de résiliation de la convention stipulée dans ladite convention.

Redevance et conditions financières

Redevance mensuelle espace librairie : 500 euros hors taxe / hors charge pour l'ensemble.

Conditions financières :

- Impôts et taxes à la charge du preneur
- Charges spécifiques à prévoir : quote-part maintenance et entretien du SSI, chauffage au gaz, estimation à 300€ par mois maximum (eau et électricité en sus).
- Régime d'actualisation annuel de la redevance libre conformément au CGPPP.

Redevance mensuelle espace salon de thé / snacking : 1500 euros hors taxe / hors charge pour l'ensemble.

Conditions financières :

- Redevance terrasse auprès de la Mairie (emprise au sol domaine public)
- Impôts et taxes à la charge du preneur

- Charges spécifiques à prévoir : quote-part maintenance et entretien du SSI, chauffage au gaz, quote-part maintenance et entretien de l'ascenseur, estimation à 400€ maximum (eau et électricité en sus).
- Régime d'actualisation annuel de la redevance libre conformément au CGPPP.

Licence de débit de boisson de la Ville de Saint-Omer pour l'espace salon de thé / snacking :

La commune de Saint-Omer dispose d'une Licence IV à céder.

Attentes et propositions de l'EPCC

Après réalisation d'une étude de faisabilité quant à l'implantation de deux commerces par la CCI des Hauts de France en novembre 2017, les attendus sont les suivants :

1) Pour l'espace librairie

Dans un espace où le candidat devra aménager un mobilier convenant au stockage et à la présentation, il s'agit de proposer un rayonnage complémentaire des librairies existantes de Saint-Omer. Une attention particulière sera apportée aux ouvrages de littérature française et étrangère, aux CD et DVD en PLV, aux beaux ouvrages, aux possibilités d'accroches d'œuvres d'art en vente, à toutes possibilités d'ateliers en lien avec l'imprimé et à la résonance du stock à la programmation culturelle audomaroise dont celle de la Barcarolle (EPCC). Les plages d'ouverture devront être les plus étendues possibles éventuellement en soirée pour des séances de dédicaces et vente sur place après les spectacles (cf. supra les amplitudes prévisionnelles d'ouverture du Moulin à Café par l'EPCC).

Le porteur de projet devra être en mesure de financer, dès son installation, lui-même les équipements, mobiliers supplémentaires et stocks nécessaires au fonctionnement de son activité ainsi que les aménagements décoratifs, peinture incluse (sur placo brut livré). Par ailleurs, il sera pleinement autonome pour en assurer la gestion et trouver une identité en cohérence avec le bâtiment historique.

2) Pour l'espace Salon de thé / snacking

L'espace construit son identité et son positionnement sur cette double attente de salon de thé et de snacking de qualité qui offre un service à la table continu ou à emporter dans les horaires d'ouverture et qui permet à terme une livraison chez des clients. Il est à noter à ce propos que l'EPCC a un besoin de livraison en catering artiste de qualité, prenant en compte des contre-indications alimentaires (vegan, bio, sans gluten, végétarien...). Le catering se définit comme des en-cas à consommer avant les spectacles au moment où les artistes arrivent après quelquefois un long voyage. Le snacking se veut de qualité, avec des produits frais locaux, avec un bon rapport qualité / prix, qui ne se limite pas au sandwich ni à la pizza, la restauration rapide type fast food ou friterie n'est pas dans les attendus. Le salon de thé présente une carte de thés et de cafés raffinés, consommables avec des pâtisseries fraîchement réalisées. Il est possible de consommer de l'alcool sur place en situation de petite restauration. La terrasse est mobile et nécessite un rangement du mobilier extérieur lors des périodes de fermeture. Elle est conforme aux prescriptions de la charte des terrasses.

Enfin, les espaces au sous-sol permettent un stockage frais et sec mais ne peuvent pas constituer un laboratoire de préparation propres aux traiteurs en raison de la hauteur du plafond voûté. Les murs et sols sont traités selon les normes d'hygiène en vigueur. L'essentiel de l'activité de snacking / salon de thé se réalise dans l'espace au rez-de-chaussée. Les plages d'ouverture devront être les plus étendues possibles en lien avec l'activité culturelle du bâtiment (cf. supra les amplitudes prévisionnelles d'ouverture du Moulin à Café). Le porteur de projet devra être en mesure de financer, dès son

installation, lui-même les équipements, mobiliers supplémentaires et stocks nécessaires au fonctionnement de son activité ainsi que les aménagements décoratifs, peinture incluse (sur placo brut livré). Par ailleurs, il sera pleinement autonome pour en assurer la gestion et trouver une identité en cohérence avec le bâtiment historique.

Activités culturelles de l'EPCC

Il est prévu deux types de manifestations : celles organisées par l'EPCC, celles accueillies par l'EPCC (location, partenariats, événements municipaux ou d'agglomération, activités réceptives).

L'objet de l'EPCC est l'organisation de spectacles. C'est pourquoi il est prévu d'accueillir 30 spectacles par an à partir de janvier 2019 avec un plafond de 50 représentations selon le calendrier hebdomadaire suivant : représentations scolaires en journée (10h et 14h15) les lundi, mardi, jeudi et vendredi, représentations familiales les mercredis à 15h ou 17h et les samedis à 11h, représentations tout public en semaine à 20h30, de préférence les mardi, mercredi, jeudi et surtout vendredi. Les représentations les plus prisées sont le samedi à 18h et le dimanche à 17h. Les week-end entiers dédiés aux manifestations culturelles sont au nombre de 5 environ dans l'année (minimum). La durée moyenne des représentations est d'1h30.

En parallèle des spectacles, des visites patrimoniales seront régulièrement organisées par le Pays d'art et d'histoire et l'Office du Tourisme, notamment pendant les vacances scolaires et durant les week-end à 14h30 les samedi et dimanche. La période de réouverture de septembre à décembre 2018 sera très dense en visites patrimoniales pour adultes, et pour les scolaires. Il est attendu 2000 personnes **les 15 et 16 septembre 2018** au moment de la réouverture et des Journées du Patrimoine. C'est pourquoi la Ville et l'EPCC désirent une ouverture commerciale à ce moment.

Les spectacles se déroulent au théâtre à l'italienne et dans la salle attenante d'une capacité de 80 / 100 places assises. Cette petite salle convient aux conférences, aux formules cabaret, aux spectacles pour les tout petits (1-3 ans) et la famille. Le hall central au rez-de-chaussée facilite les séances de dédicaces pour la librairie et un estaminet éphémère ouvre ses portes à cet endroit pour proposer des boissons après les spectacles (licence de débit de boissons n° 3). Cet espace permet aussi des expositions, l'implantation de stands, des coins lectures, un écran reporte ce qui se passe sur le plateau du théâtre durant des répétitions ou enregistrements (résidences d'artistes) et une visite promotionnelle culturelle de l'Audomarois y figure. Enfin, en complément de la petite salle de spectacles attenante, deux espaces de réception avec cuisine de réchauffement se situent au premier étage (équipement prévu mi 2019).

La billetterie de l'EPCC ouvrira de 10h à 12h et de 14h à 18h du mardi au vendredi et de 10h à 13h le samedi. Elle fermera un mois du 20 juillet au 20 août environ et une semaine durant les vacances de Noël, entre Noël et le Jour de l'An. La programmation est diffusée au grand public à partir du 10 juillet environ.

Profil recherché

Les personnes souhaitant faire acte de candidature devront être à même de démontrer leurs compétences et leurs motivations à s'investir et réussir dans des commerces de cette nature. Ils devront disposer d'une expérience professionnelle probante dans le domaine du commerce de loisirs et de restauration. Ils devront également être en mesure de disposer de financements pour lancer l'activité et en assurer son fonctionnement de manière pérenne.

Un stage préalable à l'installation et à l'ouverture sera nécessaire pour la manipulation du SSI et des extincteurs. Une formation des personnels commerçants aux premiers secours (PSC1) voire aux consignes d'évacuation et d'intervention concernant les incendies (SSIAP 1) serait bienvenue.

Mise à disposition

Les deux locaux devraient être libres de toute occupation à partir du **lundi 2 juillet 2018** sauf imprévus relatifs aux réserves de livraison des travaux. Le preneur fera son affaire personnelle des différentes autorisations administratives et travaux qu'il engagera dans le local en prenant en compte les contraintes relatives à la réglementation de sauvegarde des monuments historiques. Aucun travaux en façade n'est envisageable dans ce cadre, seuls des travaux d'aménagement intérieurs (peinture, décoration, accroches, mobilier) sont envisageables sans dénaturer le cachet historique issu de la réhabilitation. Ces derniers doivent faire l'objet d'une note d'intention qui doit être contenue dans le dossier de candidature.

La déclaration d'enseigne intérieure est également à la charge du preneur. Il est à noter que l'accessibilité PMR et la mise aux normes de sécurité incendie sont garanties par la réhabilitation engagée (pentes PMR sur le socle périphérique du bâtiment, SSI avec écrans reportés, chemins d'évacuation, points de rassemblement, agent SSIAP 2 de l'EPCC en conseil à partir de septembre 2018).

Organisation de la consultation simple

Toute information complémentaire se rapportant au local ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée à **la Barcarolle 3, rue Henri Puype 62500 ARQUES. Téléphone : 03 21 88 94 80 et mail administration@labarcarolle.org.**

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils aient obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve.

Conditions de retrait, de présentation et de remise des offres

Le dossier de remise des offres devra être constitué des documents ci-joints :

- Présentation du projet avec intention de décoration et petits travaux intérieurs,
- Copie des titres et diplômes des personnels susceptibles d'exploiter les lieux,
- Certificats professionnels,
- Curriculum vitae des exploitants,
- Tous documents et justificatifs à même d'apporter une plus-value à la candidature, et/ou d'en faire apprécier la qualité, notamment les références de client, les chiffres d'affaires réalisés...
- Liste des documents constitutifs de la candidature.

L'offre doit être exclusivement rédigée en français et signée par la personne physique.

Le dossier complet devra être adressé par courrier recommandé avec accusé de réception ou remis en main propre contre récépissé au plus tard **le vendredi 13 avril 2018 à 16h à la Barcarolle, 3, rue Henri Puype 62510 ARQUES.**

Les candidatures déposées préalablement seront prises en compte avec demande éventuelle de pièces complémentaires.

La sélection des candidats se fera en trois temps par une commission ad hoc comprenant les représentants de la Commune et de l'EPCC.

1ère PHASE : visite des locaux avec les candidats potentiels **le lundi 26 mars 2018 de 15h à 18h** sur rendez-vous auprès de la Barcarolle avec remise d'un récépissé de visite ainsi que les plans de l'architecte et la charte des terrasses.

2ème PHASE : une sélection des candidats sera réalisée **le samedi 21 avril 2018 à 10h** sur la base du dossier de candidature à remettre par courrier dans le délai fixé.

Critères de la commission ad hoc :

- dossier de candidature complet,
- garanties professionnelles, techniques et financières

Une note globale sur 100 leur sera alors attribuée qui définira un ordre de classement selon les critères suivants :

- Expérience professionnelle : 40 %
- Garantie financière : 30 %
- Projet en phase avec le bâtiment et sa vocation culturelle : 30 %

- 3ème PHASE : notification et choix du candidat **le vendredi 27 avril 2018**.

La période de mai-juin 2018 correspondra à la rédaction et à la signature des éléments contractuels avec l'EPCC et au temps de montage financier des investissements à la charge des preneurs, l'installation et l'effectivité de la sous-occupation court à partir **du lundi 2 juillet 2018** à condition que de toutes les réserves relatives à la réception des travaux soient levées. L'ouverture souhaitée des commerces serait **le samedi 15 septembre 2018 et dimanche 16 septembre 2018**.

Contact

Administration de la Barcarolle, EPCC Spectacle vivant Audomarois
Centre culturel Balavoine
3, rue Henri Puype
62510 ARQUES
Téléphone : 03 21 88 94 80
Mail : administration@labarcarolle.org
Horaires d'ouverture : 9h à 12h et de 14h à 18h du lundi au vendredi.