

Inédit et atypique, «La Gare», un lieu chargé d'histoire avec hostellerie, restauration, halle commerciale et espaces tertiaires.

Appel à projet

Implantez votre **restaurant** ou
votre **halle commerciale /
commerce** dans le bâtiment
patrimonial réhabilité de la gare de
Tourcoing.





Sommaire

1. Le contexte - pages 3 et 4

- L'objet de l'appel à projet
- Les enjeux
- Les conditions financières

2. L'environnement - pages 4 à 6

- La ville de Tourcoing
- Le quartier de la gare
- L'histoire du bâtiment

3. Le programme «La Gare» - page 7

4. Les surfaces commerciales concernées - pages 8 à 15

- L'aile Mouscron
- L'aile Lille

5. Les modalités de consultation et de sélection des exploitants - pages 16 et 17

- Le dossier
- Questions, réponses et visite de site
- Remise des offres
- Critères de jugement des propositions

« La Gare » est un projet de la Ville de Tourcoing réalisé par Ville Renouvelée et subventionné par Fonds Friche - Fonds Vert, Fonds RLA, DRAC.

1. Le contexte

L'objet

La présente consultation est un appel à projets permettant à la ville de Tourcoing, en lien avec son gestionnaire Ville Renouvelée, d'identifier des candidats exploitants, en capacité de développer un concept sur des cellules commerciales situées dans les ailes de la gare de Tourcoing, place Sépard. La consultation est ouverte aux exploitants ou groupements d'opérateurs présentant de solides garanties en matière d'implantation d'offre commerciale et respectant les objectifs et les attendus du cahier des charges.

La consultation est ouverte à tous les projets en phase avec les ambitions de la collectivité. Le présent document constitue le cahier des charges. Il précise les attentes de la Ville de Tourcoing et de Ville Renouvelée, et apporte des informations techniques, juridiques et administratives relatives à l'immobilier concerné et indique les modalités de la consultation.

Les enjeux

L'objectif de cet appel à projets est de retenir un lauréat ou des lauréats en vue de la concrétisation de son projet. Il s'agit de deux cellules commerciales distinctes : un restaurant et une halle de commerces.

La Ville de Tourcoing et Ville Renouvelée souhaitent poursuivre le renouveau du quartier de la gare en offrant aux usagers (salariés, clients, voyageurs, étudiants) une offre qualitative, à proximité d'un des lieux historiques et emblématiques de la Ville de Tourcoing. Des actions en ce sens ont déjà été menées avec la requalification des espaces publics (par la Métropole Européenne de Lille) à proximité de la gare, en particulier la place Sépard.

Bordé d'immeubles d'architecture bourgeoise, le bâtiment de la gare, dont le clos et couvert a déjà été réhabilité par la SNCF, bénéficie d'une belle visibilité depuis l'espace public, tout en profitant de l'attractivité d'un quartier mixte et dynamique (entreprises, commerces, transports en communs...).

La clientèle cible est principalement composée de salariés des immeubles tertiaires voisins, ainsi que des usagers de la gare (SNCF, OUIGO, TER, SNCB). Le nombre de voyageurs dans cette gare est estimé à plus de 800 000 par an, soit 2 000 personnes par jour. Elle est considérée comme la troisième gare la plus fréquentée de la métropole lilloise, après les gares de Lille-Flandres et Lille-Europe.

La Ville de Tourcoing a identifié pour ce secteur l'intérêt de développer une offre complémentaire en restaurant et en commerces / services (halle commerciale, concept store, showroom, atelier).

Aussi, il est attendu des candidats des projets visant à faire émerger une offre qualitative, différenciante et complémentaire de l'offre existante.

L'appel à projets se veut ouvert à tout projet de valorisation et reste volontairement ouvert, laissant la place aux initiatives des opérateurs. Les candidats peuvent se positionner sur l'une ou l'autre des cellules (le restaurant / la halle de commerces et services), voire les deux, dans le cas où le projet nécessite une surface conséquente ou s'il propose des activités complémentaires.



Les conditions financières

Les cellules commerciales sont uniquement proposées à la location, par le biais d'un bail commercial.

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

Le candidat devra formuler une offre locative (offre de prise à bail) en € hors taxes / hors charges/m²/an.

La proposition devra être en adéquation avec les prix du secteur. A titre indicatif, le loyer moyen pour les commerces du secteur de moins de 300 m² est de 140 € HT/HC/m²/an.

Les travaux nécessaires à l'implantation de l'activité seront à la charge du/des opérateur(s). Le.s candidat.s retenu.s portera durant toute la durée de son bail la taxe foncière et l'assurance des murs du bâtiment. La gestion des fluides (eau, électricité) est assurée via des compteurs individuels.

L'ensemble des frais à charge du/des futur(s) locataire(s) sera précisé dans le bail qui sera signé entre celui-ci et Ville Renouvelée. Il appartient donc aux candidats de proposer un modèle économique cohérent reprenant le montant des loyers et charges, le montant des investissements prévus et l'origine des fonds (fonds propres / emprunts).

2. L'environnement

La ville de Tourcoing

Avec plus de 100 000 habitants, la ville de Tourcoing (3^e ville des Hauts-de-France) est héritière d'une riche histoire textile qui a modelé son paysage urbain et architectural. Aujourd'hui, des lieux de création, de recherche et d'innovation s'installent dans des bâtiments industriels réhabilités, participant à une vision dynamique du patrimoine. Étroitement liée à Roubaix et Lille par le Grand boulevard (1909), la ville, transfrontalière, est également ouverte sur l'Europe. Riche de son histoire et de son patrimoine industriel, Tourcoing est une ville d'élan et de grands projets qui cultive avec force et conviction un environnement permettant au plus grand nombre de s'épanouir, de vivre et d'entreprendre.

Au cœur d'une métropole dynamique, la ville a l'ambition d'être encore plus prospère, toujours plus humaine, agréable pour tous, offrant des services et un cadre de vie de qualité.

Tourcoing, ville culturelle, avec son antenne de l'Institut du Monde Arabe, implantée dans l'ancienne école de natation, avec le MUba, installé dans un ancien hôtel particulier, tous deux en frange directe de l'hyper centre-ville, avec le Grand Mix, au sein d'une construction cossue du début du XX^{ème} siècle, devenue une salle de concert régionale où se succèdent des artistes internationaux.

Tourcoing, ville d'animation, avec le Tourcoing jazz festival qui rassemble chaque année depuis 35 ans des artistes de renommée internationale et des mélomanes passionnés.

Tourcoing, ville des grands projets, avec la restructuration de plusieurs quartiers comme le quadrilatère des piscines, en lien direct avec l'hyper centre-ville, où se construisent environ 500 logements neufs et des équipements de grande échelle (groupe scolaire, salle polyvalente, centre de la petite enfance...). La requalification de la Bourgogne avec la restructuration totale du quartier (1200 déconstructions, 700 rénovations et 800 constructions neuves), contribue également à la dynamique urbaine. Enfin, l'éco quartier de l'Union prévoit la mixité d'usage entre logements et activités économiques.

Sa localisation, son dynamisme, son héritage en font de Tourcoing une ville à l'attractivité forte.

Le quartier de la gare de Tourcoing

Le quartier de la gare de Tourcoing est un véritable pôle d'attractivité économique en plein essor. L'installation du siège social de Verbaudet, l'hôtel « Quai central » (géré par Najeti), ainsi que les bureaux du groupe TEC, en font un carrefour stratégique pour le développement commercial. De plus, l'hôtel d'entreprises Alhena, accueillant artisans, professions libérales et activités de bureau, contribue à la dynamique de ce quartier.

Avec ces infrastructures, le quartier de la gare de Tourcoing bénéficie d'un potentiel de croissance, mais reste en attente de services adaptés et de qualité, en particulier dans le domaine de la restauration et du commerce de proximité. Une offre gastronomique et une halle commerciale viendraient répondre à cette demande latente, tout en renforçant l'attractivité du lieu et en offrant un service aux employés et visiteurs des entreprises déjà implantées. Ce cadre est donc idéal pour l'implantation de ceux qui sauront capitaliser sur l'afflux de travailleurs, voyageurs et visiteurs, et participer à la revitalisation du quartier, dans un contexte de croissance. L'environnement est propice à l'innovation et à l'émergence de nouveaux concepts de restauration ou de commerces, apportant une valeur ajoutée à l'ensemble du quartier.



L'histoire du bâtiment

L'architecte, Sidney Dunnett (1837-1895), qui a consacré toute sa carrière au service de la Compagnie du chemin de fer du Nord et à qui on doit notamment les gares de Roubaix et de Lille-Flandres, a puisé son inspiration dans l'architecture française héritée de la Renaissance : corps central en saillie, encadré d'ailes et de pavillons et éléments décoratifs comme les pilastres. Seule la nef monumentale à armature d'acier et verrière, couronnée d'une horloge dans un petit campanile contrastent par leur modernité.

Un bâtiment central du tissu urbain tourquennois

La gare de Tourcoing s'inscrit dans l'urbanisme moderne de la ville en fermant la grande perspective de l'avenue Gustave Dron, bordée d'immeubles bourgeois destinés à séduire le voyageur. Elle fait la liaison directe entre le centre-ville et le boulevard de ceinture.



Développez
votre activité
dans un édifice
patrimonial
inscrit à
l'inventaire des
Monuments
Historiques

3. Le programme La Gare

« La Gare », le lieu prestigieux de la métropole lilloise dans lequel installer votre entreprise !

Situé dans les ailes de la gare de Tourcoing, inscrite à l'inventaire des monuments historiques, ce bâtiment patrimonial réhabilité accueillera des bureaux, des surfaces commerciales, un hostel et un restaurant dans un cadre moderne au charme historique.

Bénéficiez d'un cadre unique dans l'ancienne halle de douane et l'ancien buffet de la gare !

Une accessibilité et visibilité exceptionnelles

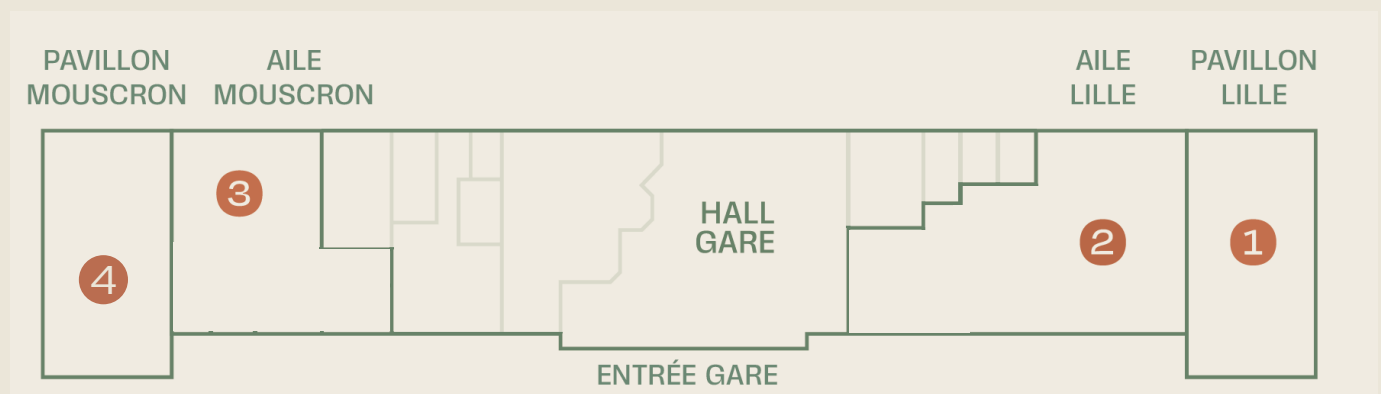
Situé place Sépard, en plein cœur de Tourcoing, le programme « La Gare » bénéficie d'une accessibilité remarquable grâce à la gare SNCF (qui attire plus de 2000 usagers chaque jour), sa proximité avec le métro, le bus et prochainement un accès direct par une nouvelle ligne de tramway.

- Au cœur d'un bassin de vie de 1,2 million d'habitants
- Entre Paris et Bruxelles
- À 1h de l'aéroport Charles de Gaulle
- À 14 minutes du centre de Lille
- À 20 minutes de Courtrai
- Accès immédiat au train et au métro
- À 8 min du tramway (ligne Tourcoing-Lille).



S'installer dans ce nouveau programme, c'est bénéficier d'une belle visibilité dans un quartier d'affaires en plein développement, en présence de grands comptes de rayonnement national ou international : TEC (Tourcoing Excellence Center), Najeti, Verbaudet... De nombreux commerces et services rendent le quartier animé et attractif.

Un programme de réhabilitation unique



Une offre diversifiée

« La Gare » propose différentes surfaces à louer, parfaitement adaptées à vos besoins :

- 1 trois plateaux de **bureaux** 558 m² au total Opportunité à saisir !
- 2 une **halle commerciales et services** type concept store / showroom de 330 m² Appel à projet
- 3 un **restaurant** ouvert sur le parvis de 212 m² (avec cave) Appel à projet
- 4 un **hostel** dès 2026

4. Les surfaces commerciales de cet appel à projet

L'aile Mouscron : un restaurant de 212 m² (avec cave)

Cette cellule commerciale sera accessible depuis le parvis de la gare (place Sépard) par deux accès aménagés sur la façade : un accès principal et un accès secondaire. Ces accès ne comporteront pas de marche ou de ressaut, ils seront conformes vis-à-vis de la réglementation ERP.



Un cadre unique et historique

Le restaurant prendra place dans l'ancien buffet de la gare, un lieu chargé d'histoire, l'opportunité pour le futur exploitant de redonner vie à cet espace emblématique. Si vous êtes restaurateur, désireux d'apporter une touche de tradition tout en intégrant de la modernité dans votre cuisine, ou de combiner une expérience gastronomique avec un cadre élégant mais décontracté, ce lieu est fait pour vous (l'ambiance conviviale des établissements de type bouillon pourrait être appréciée et permettrait d'attirer une clientèle à tout moment de la journée – petit déjeuner, déjeuner, dîner).

A l'intérieur, l'organisation générale du programme sera conçue autour de trois espaces :

- La grande salle du buffet et ses spécificités historiques (décors, mouluration, carrelages au sol, sous une hauteur de 6m20).

- Les espaces donnant sur le parvis, destinés à accueillir la cuisine, le salon privé et les sanitaires.
- Les caves dédiées au stockage et réserves (non accessibles au public).

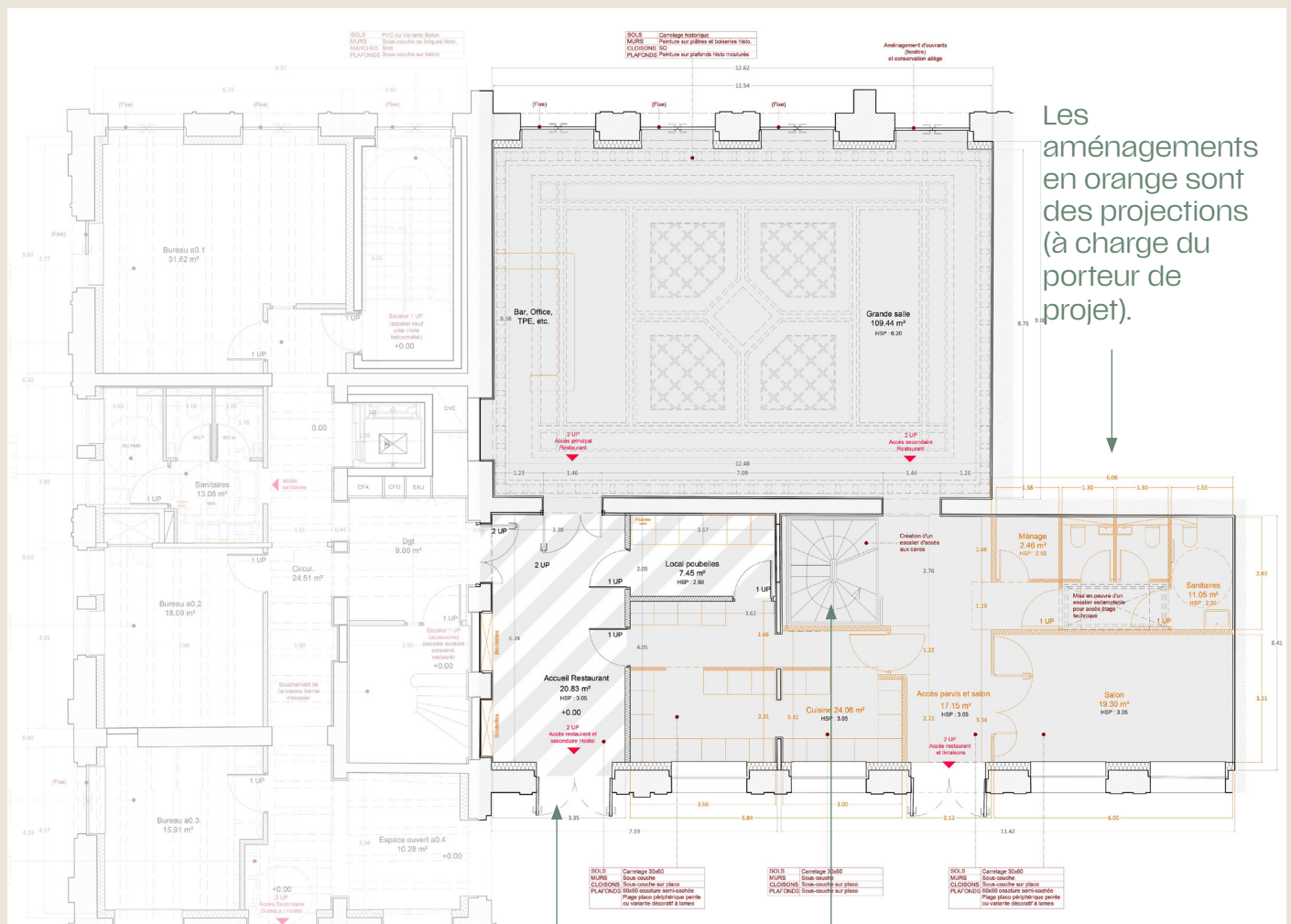
Le local poubelles sera partagé avec l'hostel prévu dans le pavillon Mouscron. Un système de contrôle d'accès permettra de gérer cette interface entre les programmes.

Les branchements aux réseaux des concessionnaires (eau, électricité, évacuation) seront en oeuvre par Ville Renouvelée en attente des travaux du preneur qui viendront se raccorder dessus.

Images d'ambiance après la réhabilitation

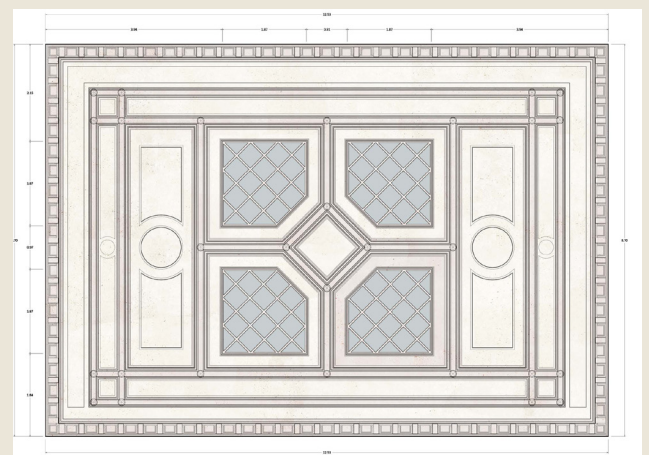
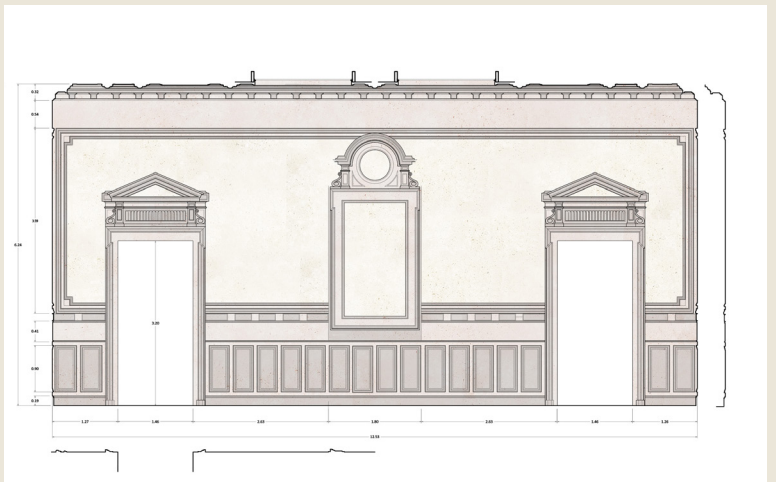
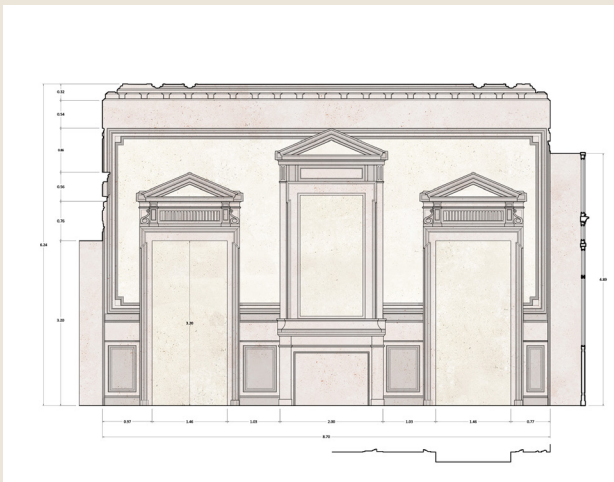


Plan du rez-de-chaussée





Façades et plafonds / rénovation et restitution du décor d'origine



L'aile Lille : une halle de commerces et services de 330 m²

Cette cellule commerciale sera accessible depuis le parvis de la gare (place Sépard) par deux accès aménagés sur la façade : un accès principal et un accès secondaire. Ces accès ne comporteront pas de marche ou de ressaut, ils seront conformes à la réglementation établissements recevants du public (ERP).



Un emplacement idéal pour du commerce

La halle bénéficiera de la position centrale du quartier de la gare, en pleine expansion. Le quartier attire déjà des professionnels, des artisans, et des voyageurs, créant un flux constant de personnes en quête de services pratiques, d'espaces de coworking, et de points de vente spécialisés.

Le passage continu des usagers de la gare et des employés des entreprises voisines garantit un flux régulier de potentiels clients, tant le matin qu'en fin de journée, rendant la halle particulièrement attractive pour des commerces de proximité ou des services axés sur le quotidien pour les particuliers.

La halle de commerce peut être conçue comme **un espace moderne et modulable**, capable d'accueillir un **grand magasin**, un **concept store** (pop-up store), un **showroom**, un **atelier**, des **surfaces tertiaires**...

L'aspect concept-store permettrait de garder une offre toujours renouvelée et d'animer l'espace tout au long de l'année.

La halle historique des douanes : un espace réaménagé pour des activités diversifiées

Les locaux de la halle de commerces et services bénéficieront d'une hauteur sous plafond de 6m25, respectant l'architecture des plafonds historiques. La lumière naturelle baignera les espaces grâce aux vastes verrières présentes, offrant un cadre lumineux et spacieux (surface en mezzanine possible comme suggéré sur les images d'ambiance).

Ce programme est situé au rez-de-chaussée de l'ancienne halle des douanes, et se divise en deux espaces :

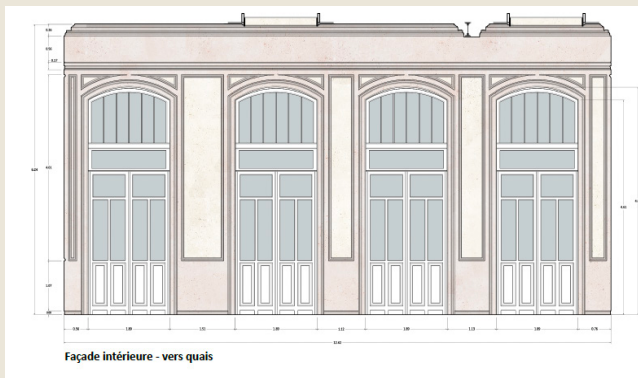
- Le premier comprend la grande halle (anciennement la salle des douanes) ainsi que deux locaux annexes.
- Le second est constitué de deux locaux contigus.

Cet espace historique réhabilité offre un cadre idéal pour accueillir divers types d'activités, tout en préservant son charme patrimonial et architectural.

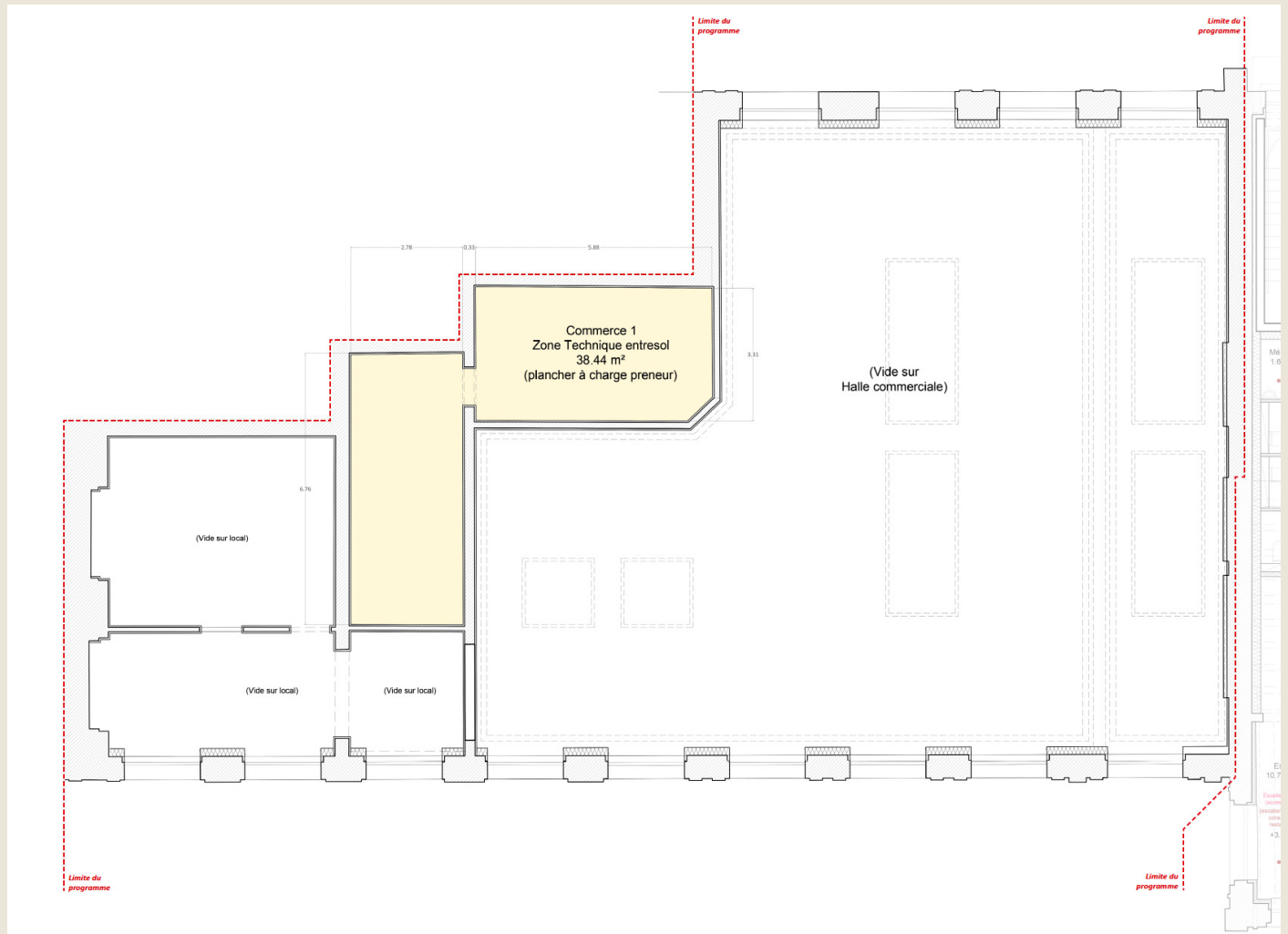
Les branchements aux réseaux (eau, électricité, évacuation) seront en oeuvre par Ville Renouvelée en attente des travaux du preneur qui viendront se raccorder dessus.



Façades et plafonds (rénovation et restitution du décor d'origine)



Plan de l'entresol (local technique)





5. Les modalités de consultation et de sélection des exploitants

Le dossier

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

- La présentation du/des porteurs du projet ainsi que des différents partenaires.
- La présentation du concept développé dans le lieu (restaurant ou halle de commerces et services), ses spécificités, son caractère original et différenciant par rapport aux autres offres du secteur, les horaires d'ouverture, la clientèle visée...
- Une note de motivation étayée expliquant ce que le projet peut apporter au quartier ainsi que la stratégie de développement commercial.
- Un bilan d'exploitation, un business plan ainsi que les modalités de financement du projet (fonds propres, emprunts, subventions, aides...).
- Une présentation visuelle de l'ambiance recherchée avec des plans d'aménagements et des images d'ambiance du lieu.
- Un planning prévisionnel de la signature du bail jusqu'à l'ouverture du lieu.
- Les références professionnelles et capacités techniques du/ des candidat(s).

Questions/réponses et visite de site

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours du montage de leur dossier, les candidats ont la possibilité de poser des questions par mail à Ville Renouvelée, à :

- Monsieur Othman Sassi,
osassi@ville-renouvelee.fr,
06 79 51 13 07
- ou à Madame Florence Franck
ffranck@ville-renouvelee.fr
06 83 78 09 11

Une visite de site sera organisée le mardi 26 novembre 2024 à 14h durant laquelle les candidats auront également la possibilité de poser des questions.

Remise des offres

La date de remise des offres de projet est fixée **au 21 février 2025 à 17h au plus tard**.
Les offres seront à déposer à l'adresse suivante :

Ville Renouvelée
A l'attention de Monsieur Othman Sassi
75 Rue de Tournai
59200 Tourcoing

Le pli cacheté devra comporter la mention « Appel à projet Offre Gare de Tourcoing ».

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

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

Critères de jugement des propositions

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

De manière générale, les dossiers seront évalués en fonction de l'intégration du projet par rapport aux attentes du secteur et du respect des objectifs fixés dans le présent cahier des charges.

Le classement des propositions s'effectuera via une commission composée d'élus et de techniciens de la ville de Tourcoing et de Ville Renouvelée, sur la base des critères suivants :

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

Une audition avec les porteurs de projet pourra être organisée à l'issue de cette commission. Dans ce cas, Ville Renouvelée indiquera, le cas échéant, la date, l'horaire et le lieu de cette audition aux porteurs de projet retenus.

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

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