

COMMUNE DE DOURGES

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT



LA BOUTIQUE ÉPHÉMÈRE

*Ancienne Brûlerie de Café
57 rue de la Liberté, Dourges*

Lieu de la consommation durable et responsable

DOSSIER DE CONSULTATION

DATE ET HEURE LIMITE DE RECEPTION DES OFFRES :
30 SEPTEMBRE 2026 À 12H00

SOMMAIRE

Partie 1 Présentation du site et enjeux

1.1 Situation géographique et contexte territorial	<i>page 3</i>
1.2 Histoire et caractéristiques du site « La Brûlerie de Café »	<i>page 4-5</i>
1.3 Présentation de l'espace boutique éphémère	<i>page 5-6</i>
1.4 Environnement local et contexte commercial	<i>page 6-7</i>

Partie 2 Présentation du projet attendu

2.1 Objectifs de la collectivité	<i>page 7</i>
2.2 Activités socles attendues	<i>page 7-8</i>
2.3 Liberté de proposition	<i>page 8</i>
2.4 Impacts socio-économiques attendus	<i>page 8-9</i>

Partie 3 Cadre juridique et financier

3.1 Nature du contrat	<i>page 9</i>
3.2 Durée du contrat	<i>page 9</i>
3.3 Conditions financières	<i>page 9</i>
3.4 Principes d'exploitation	<i>page 9</i>
3.5 Respect de la réglementation	<i>page 9</i>

Partie 4 Règlement de la consultation

4.1 Procédure	<i>page 10</i>
4.2 Calendrier prévisionnel	<i>page 10</i>
4.3 Critères de sélection	<i>page 11</i>
4.4 Modalités de sélection	<i>page 11</i>

Partie 5 Contenu du dossier de candidature

5.1 Pièces administratives	<i>page 12</i>
<i>Modalités de remise des dossiers de candidature</i>	<i>page 13</i>
<i>Détail de l'annexe</i>	<i>page 13</i>

Ce dispositif propose la mise à disposition d'un local commercial une offre originale et renouvelée chaque période en centre-ville, permettant aux entrepreneurs de tester leur concept en conditions réelles. Cette phase d'expérimentation leur offre l'opportunité de consolider leur projet et d'envisager, à terme, une installation pérenne en cœur de ville, tout en contribuant à la dynamisation du tissu économique local.

Considérant qu'un tel titre d'occupation donne le droit au bénéficiaire d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, il est nécessaire de procéder à la sélection préalable, conformément à l'article L2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, pour signer une convention d'occupation temporaire définissant les modalités convenues avec les bénéficiaires retenues.

PARTIE 1 — PRÉSENTATION DU SITE ET ENJEUX

1.1 Situation géographique et contexte territorial

La commune de Dourges, avec l'appui de la Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin, de la Région, du Département, de l'Etat (Fonds-vert), a engagé une démarche de valorisation de l'ancienne Brûlerie de Café, friche urbaine réhabilitée en cœur de ville. Dans ce cadre, la collectivité souhaite faire émerger un projet commercial innovant autour d'une boutique éphémère dédiée à la consommation durable et responsable.

La présente consultation prend la forme d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI). Elle a pour objet d'identifier des porteurs de projet, commerçants, artisans, créateurs, associations ou tout opérateur économique susceptibles de proposer une offre commerciale cohérente avec les orientations de développement durable et de revitalisation du centre-ville définies par la commune.

À l'issue de cette procédure, la collectivité pourra engager des discussions avec les candidats retenus en vue de la conclusion d'un contrat d'occupation temporaire de l'espace boutique éphémère, selon les modalités définies au présent dossier.

Située dans le sud-est du département du Pas-de-Calais, la commune de Dourges est traversée par le canal navigable de la Deûle et bénéficie d'une accessibilité routière structurante (autoroutes A1 et A21). Elle se trouve à moins de 30 minutes des agglomérations de Lens, Douai et Béthune, atout majeur pour tout projet commercial à vocation locale et de rayonnement intercommunal.

Le territoire de la commune est limitrophe de ceux de cinq communes, dont une, Ostricourt, située dans le département du Nord. Les communes limitrophes sont Évin-Malmaison, Hénin-Beaumont, Noyelles-Godault, Oignies et Ostricourt.



1.2 Histoire et caractéristiques du site « La Brûlerie de Café »



La Municipalité de Dourges a engagé la réhabilitation de l'ancienne Brûlerie de Café, friche urbaine emblématique du cœur de ville, implantée au 57 rue de la Liberté. Ce bâtiment industriel d'une superficie totale de 1 328 m² sur deux niveaux constituait autrefois un haut lieu d'activité commerciale et artisanale du Bassin Minier.

Ce projet de réhabilitation s'inscrit dans une double ambition : d'une part, une stratégie durable d'aménagement visant à reconstruire la ville sur elle-même en limitant l'artificialisation des sols ; d'autre part, la préservation de la mémoire industrielle du territoire, à travers une démarche éco-responsable intégrant l'efficacité énergétique, un plan de renaturation (végétalisation des façades, espaces verts, plantation d'arbres) et le développement d'équipements de production d'énergies renouvelables.

Le bâtiment réhabilité accueillera plusieurs fonctionnalités complémentaires, au service du territoire :

- Un espace accueil jeunes et lieu d'information, conseil et développement de la vie sociale
- Les services techniques de la commune
- Un espace culturel, lieu d'activité hybride
- Un espace de coworking
- La boutique éphémère, objet du présent AMI

Le projet est soutenu par un partenariat institutionnel structuré regroupant la Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin, le Département du Pas-de-Calais, la Région Hauts-de-France, le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires (Fonds Vert).

À la date de publication du présent appel à manifestation d'intérêt, le bâtiment de la Brûlerie de Café fait l'objet de travaux de réhabilitation en cours. L'achèvement des travaux et la livraison du site sont prévus en début d'année 2027. Les candidats sont invités à prendre en compte ce calendrier dans l'élaboration de leur projet.

Des visites du chantier pourront être organisées sur demande, afin de permettre aux porteurs de projet de se familiariser avec les espaces et d'affiner leurs propositions d'aménagement. La date d'entrée en

jouissance effective du local sera précisée au moment de la signature du contrat d'occupation, en cohérence avec l'avancement des travaux.

1.3 Présentation de l'espace boutique éphémère

L'espace dédié à la boutique éphémère est situé au rez-de-chaussée du bâtiment de la Brûlerie de Café, bénéficiant d'une façade sur la rue de la Liberté et d'une visibilité directe depuis l'espace public. Il constitue une cellule commerciale autonome, dotée de ses propres locaux annexes.

Les surfaces disponibles sont les suivantes :

Espace	Surface (m²)
Espace commerce (surface de vente)	44,00 m²
Entrée magasin	31,20 m²
Local de stockage	14,71 m²

L'entrée magasin (31,20 m²) constitue l'espace d'accueil et de circulation entre la zone de vente principale et la partie logistique. L'espace commerce (44,00 m²) représente la surface principale de vente et d'exposition, ouverte au public.

Le plus : une salle de type atelier au second étage offre la possibilité de mettre en place des animations complémentaires de découverte de l'activité (dégustation, fabrication, créatifs...)

Le local bénéficie de tous les raccordements nécessaires (eau, électricité, réseau). L'architecture soignée du bâtiment réhabilité, avec ses références visuelles à l'histoire industrielle du café, confère à la boutique éphémère une identité forte et différenciante.

En termes d'équipements

- Une vitrine réfrigérée
- Des présentoirs : tourets, cagettes
- Des étagères murales
- Un espace bar, avec un comptoir, une machine à café ainsi que des mange-debout avec tabourets.

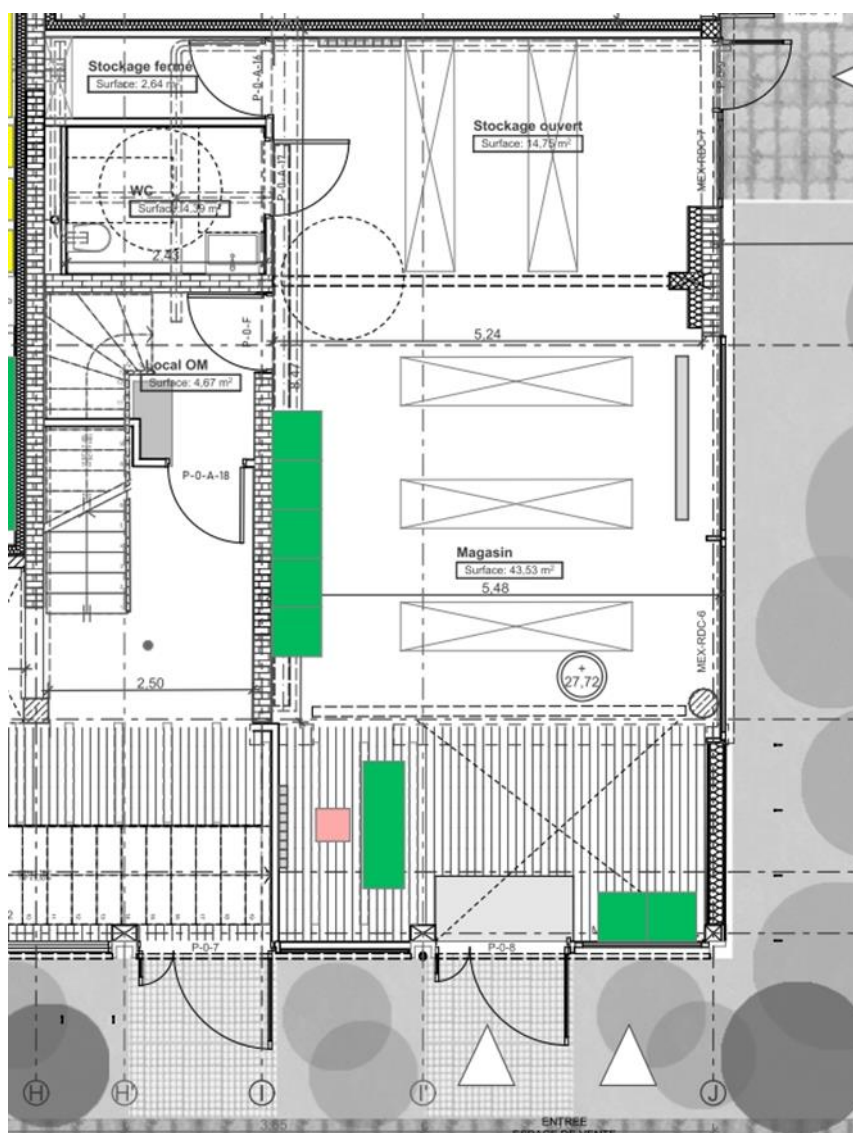
Illustrations cadastrales — Annexe 1

Les deux plans ci-après présentent les parcelles du site.



Vue cadastrale — Parcelle AH 818 et AH 919

Plan d'architecte



1.4 Environnement local et contexte commercial

Le centre-ville de Dourges dispose d'une offre commerciale de proximité. Le projet Brûlerie de Café s'inscrit dans cette dynamique de reconquête du commerce de centre-ville, en proposant un espace innovant et attractif permettant à des opérateurs variés de tester leur concept dans des conditions optimales.

L'analyse du contexte local révèle plusieurs opportunités :

- Un bassin de population en croissance, avec une forte proportion d'actifs (taux d'activité 15-64 ans : 74,9 %)
- L'absence d'un espace commercial dédié aux circuits courts et à la consommation responsable dans un rayon de 5 à 10 km
- La proximité de la plateforme logistique Delta 3, générant des flux quotidiens importants de professionnels

- Un tissu associatif local dynamique et un réseau de producteurs et d'artisans locaux à mobiliser
- Un diagnostic de terrain montrant une demande forte des habitants pour une diversification de l'offre commerciale

La démarche de concertation menée auprès des habitants dans le cadre du projet Brûlerie a confirmé l'attrait pour des espaces de rencontre et de commerce alternatif, favorisant le lien social et la découverte de produits locaux.

PARTIE 2 — PRÉSENTATION DU PROJET ATTENDU

2.1 Objectifs de la collectivité

La commune de Dourges souhaite mettre en place une convention d'occupation temporaire pour la boutique éphémère. Ce concept vise à accueillir, en rotation, des porteurs de projet capables de développer une offre commerciale originale, ancrée dans les valeurs de consommation durable et responsable, cohérente avec l'identité du lieu et les attentes des habitants.

La collectivité n'entend pas figer a priori le contenu de manière exhaustive. Elle souhaite au contraire permettre aux candidats d'exprimer leur créativité et leur vision entrepreneuriale, dans le respect du cadre programmatique minimal défini ci-après.

Une activité constitue le socle incontournable de toute candidature. Au-delà de cette composante obligatoire, les porteurs de projet sont libres de proposer tout programme complémentaire qu'ils estiment pertinent pour la valorisation du lieu.

2.2 Activité socle attendue

SOCLE : COMMERCE ÉPHÉMÈRE DURABLE ET RESPONSABLE

L'espace devra accueillir une activité commerciale temporaire de 2 à 3 mois, proposant des produits ou créations s'inscrivant dans une démarche de consommation durable et responsable.

La commune souhaite une offre qualitative, à caractère local, artisanal ou éco-responsable, capable d'attirer une clientèle aussi bien de proximité que de rayonnement intercommunal.

Seront particulièrement appréciés : les circuits courts et les produits locaux, l'artisanat et les créations locales, le commerce équitable, les produits biologiques ou issus de l'agriculture raisonnée, les articles de seconde main ou économie circulaire, les concepts innovants en lien avec les enjeux environnementaux.

Une offre de commerce industriel, de grande distribution ou de restauration rapide n'est pas souhaitée. L'identité du lieu ancienne brûlerie de café, lieu de mémoire industrielle réhabilité sera préférée et valorisée dans la mise en scène du point de vente.

Point d'attention : cohabitation au sein de la Brûlerie

La boutique éphémère est implantée au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant d'autres fonctionnalités municipales (service jeunesse, services techniques, ludothèque, espace coworking). Le projet devra intégrer cette contrainte dans son organisation, ses horaires et son fonctionnement quotidien, dans une logique de cohabitation harmonieuse avec les autres usagers du bâtiment.

En cohérence avec l'identité historique et patrimoniale du lieu, la Ville de Dourges mettra à disposition de l'exploitant, en entrée de magasin, un espace convivial dénommé « Pause Café », équipé et aménagé par ses soins.

Cet espace, situé dans la zone d'entrée magasin (31,20 m²), constituera le point d'accueil et de premier contact avec la clientèle. La commune prendra en charge l'équipement nécessaire à son fonctionnement

(mobilier, matériel de préparation des boissons chaudes, signalétique). L'exploitant de la boutique éphémère assurera, en contrepartie, la gestion quotidienne de cet espace dans le cadre de son activité, entretien courant, accueil des usagers selon des modalités définies conjointement avec la commune et formalisées dans le contrat d'occupation.

Cet espace devra rester accessible à l'ensemble des usagers du bâtiment dans des conditions à définir conjointement avec la commune, favorisant ainsi la transversalité et le lien social entre les différentes fonctionnalités de la Brûlerie de Café.

La bonne tenue de l'espace « Pause Café » constituera une obligation contractuelle dont le respect conditionne le maintien du titre d'occupation.

2.3 Liberté de proposition — activités complémentaires

Au-delà de l'activité socle définie ci-dessus, la commune encourage vivement les candidats à proposer librement des activités complémentaires qui enrichiront l'offre de la boutique, renforceront sa viabilité économique et contribueront au rayonnement du lieu sur le territoire.

Ces propositions seront évaluées positivement dans le cadre des critères de sélection. Les pistes suivantes sont données à titre indicatif et non limitatif :

Volet consommation et création locale	Volet sensibilisation et animation
– Vente de produits artisanaux et locaux (alimentation, cosmétique, bijoux, déco) – Dépôt-vente d'artisans régionaux – Marché de producteurs temporaire – Vente de créations issues de l'économie sociale et solidaire	– Ateliers de découverte et de démonstration – Expositions de créateurs – Événements de sensibilisation à la consommation responsable – Partenariats avec les associations locales et acteurs de l'ESS

Volet expérience et identité du lieu	Volet numérique et innovation commerciale
– Mise en scène thématique autour du café et de l'histoire industrielle – Espace de dégustation de produits locaux – Animations culturelles en lien avec le patrimoine minier – Photographies, shootings, résidences créatives	– Click and collect pour producteurs locaux – Présentation de concepts en test avant ouverture d'une boutique permanente – Partenariats avec des start-ups et jeunes créateurs – Toute autre proposition pertinente

2.4 Impacts socio-économiques attendus

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement local durable, contribuant au renforcement de la vitalité économique, sociale et culturelle du territoire. Implanté en cœur de ville de Dourges, il participe à la revitalisation commerciale du centre et à la valorisation d'un patrimoine industriel réhabilité.

Le projet a vocation à :

- Dynamiser le commerce de centre-ville et générer de nouveaux flux de clientèle
- Offrir à des porteurs de projet (artisans, créateurs, producteurs) un outil de test commercial à faible risque
- Créer des emplois directs et indirects sur le territoire

- Générer des retombées économiques pour les acteurs locaux (producteurs, artisans, associations)
- Constituer un lieu de vie attractif, ouvert à l'ensemble des habitants
- Renforcer le positionnement de Dourges comme commune innovante en matière de commerce responsable

PARTIE 3 — CADRE JURIDIQUE ET FINANCIER

3.1 Nature du contrat

Le contrat sera une convention d'autorisation d'occupation temporaire de l'espace boutique éphémère au sein de la Brûlerie de Café.

Il prendra la forme d'une convention d'occupation temporaire du domaine public communal, conformément aux articles L2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P). La durée de la convention sera adaptée à la nature et à la durée du projet proposé par le candidat.

3.2 Durée du contrat

La durée d'occupation sera de 2 à 3 mois. Des occupations successives, par rotation, pourront être envisagées sous réserve d'évaluation positive et d'adéquation continue avec les objectifs de la collectivité. Conformément aux articles L2122-2 et L2122-3 du CG3P, l'autorisation d'occupation présente un caractère précaire et révocable.

3.3 Conditions financières

Le tarif de location toutes charges comprises sera de : 250 euros mensuels.

En cas d'occupations multiples sur une même période, le tarif sera divisé par le nombre de co-occupations.

Le loyer est payable à échéance. Le prix de la location ne peut faire l'objet d'une réduction en cas de fermeture exceptionnelle de la boutique due à un fait indépendant de la volonté de la Municipalité.

Celle-ci ne procédera à aucun remboursement en cas d'absence ou d'annulation injustifiée

3.4 Principes d'exploitation

L'exploitant assurera le fonctionnement de la boutique à ses risques et périls, dans le respect des orientations définies par la commune. Le contrat intégrera notamment des engagements portant sur :

- Les horaires minimaux d'ouverture au public (cohérence avec les horaires du bâtiment)
- La qualité et la régularité de l'animation de l'espace
- La participation aux événements du territoire (inauguration de la Brûlerie, manifestations locales, etc.)
- Les conditions d'entretien et de maintien en propreté du local
- Le respect du règlement intérieur de la Brûlerie de Café

3.5 Respect de la réglementation

Les occupants s'engagent à respecter la réglementation du droit du travail, le code de commerce, ainsi que les conditions fiscales liées à une activité marchande (code général des impôts) et les protocoles sanitaires.

La collectivité n'est pas garante et ne saurait être tenue pour responsable du non-respect de ces règles.

PARTIE 4 — RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION

4.1 Procédure

La présente consultation est conduite selon une procédure de mise en concurrence préalable, conformément aux articles L2122-1 et suivants du CG3P, dans le strict respect des principes d'égalité de traitement, de transparence et de libre accès. Cette procédure ne relève pas des marchés publics ni des délégations de service public.

La commune se réserve la possibilité, à tout moment, de mettre fin à la procédure sans obligation d'indemnisation des candidats.

– Ouverture des plis et sélection des candidats

Une analyse motivée et circonstanciée des candidatures sera réalisée conformément aux critères de sélection précisés dans le règlement de consultation.

– Audition des candidats

Après examen des offres, les auditions auront lieu aux périodes précisées dans le calendrier prévisionnel.

– Validation du choix des candidats

Conventionnement et mise en place du planning d'occupation de l'espace boutique.

4.2 Calendrier prévisionnel de la procédure

Étape	Échéance indicative
Publication de l'avis d'appel à manifestation d'intérêt	13 juillet 2026
Mise à disposition du dossier de consultation	13 juillet 2026
Date limite de dépôt des candidatures	1 ^{er} octobre 2026
Analyse des candidatures par la commission	Courant octobre 2026
Auditions des candidats présélectionnés	Fin octobre - Novembre 2026
Validation Conseil Municipal et signature du contrat	Décembre 2026

Visites du site

La brulerie de café est en cours de réhabilitation (chantier) phase d'achèvement janvier 2027

Des visites de chantier pourront être organisées.

Contact : 03 21 69 87 00 ou mairie@ville-dourges.fr, sur rendez-vous.

Publication de l'avis et mise à disposition du dossier

L'avis d'appel à manifestation d'intérêt est publié sur les supports de diffusion appropriés et téléchargeable sur le site internet de la commune de Dourges à l'adresse : www.dourges.fr.

4.3 Critères de sélection

Les candidatures seront évaluées selon cinq critères pondérés :

Critère d'évaluation	Pondération
Gamme et prix des produits proposés par le candidat	50 %
Adéquation des produits proposés avec l'offre commerciale déjà présente en ville, et les objectifs énoncés par la commune	20 %
Qualité de la présentation de la candidature	20 %
Communication prévue par le candidat pour promouvoir son activité	10%

4.4 Modalités de sélection

Phase 1 — Analyse des candidatures

À l'issue de la phase de réception des candidatures, une analyse des dossiers sera réalisée au regard des critères de sélection définis dans le présent règlement. Tout dossier incomplet est irrecevable. Une commission sera chargée de l'analyse des dossiers.

Cette analyse donnera lieu à un examen motivé des propositions, permettant d'identifier les candidats dont les projets apparaissent les plus pertinents au regard des objectifs de la collectivité.

Phase 2 — Auditions

Les candidats présélectionnés seront invités à une audition.

Phase 3 — Désignation des candidats retenus

À l'issue de la procédure, en fonction des candidatures retenues par le comité de sélection, un calendrier d'occupation sera établi.

Faculté d'interruption de la procédure

La commune se réserve la possibilité, à tout moment, de mettre fin à la procédure, de ne pas donner suite à la consultation ou de la déclarer sans suite, sans indemnisation des candidats.

La ville de Dourges relancera l'AMI chaque année pour renouveler son offre de location.

PARTIE 5 — CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Les soumissionnaires remettront un dossier permettant à la collectivité d'apprécier la composition du projet d'exploitation, la nature de l'offre commerciale et leurs garanties professionnelles et financières. La consultation s'adresse à toute personne physique ou morale, seule ou en équipe (commerçants, artisans, créateurs, associations, entreprises de l'ESS, etc.).

5.1 Pièces administratives

1- Dossier personnel :

- Lettre de candidature motivée
- Un curriculum vitae du candidat
- Une attestation de police d'assurance responsabilité civile professionnel en cours de validité
- Tout document justifiant l'existence juridique de l'entreprise de moins de 3 mois
- Une attestation sur l'honneur que le candidat est en règle avec ses obligations en matière fiscale et sociale

2- Dossier de candidature avec descriptif de la politique commerciale :

Une description détaillée du projet d'occupation de la boutique comprenant :

- La présentation de l'entreprise et ses références (circuits et réseaux de commercialisation notamment)
- Le processus de fabrication, approvisionnements et la singularité de l'offre
- Les photos des produits qui seront vendus dans la boutique
- L'agencement du magasin
- La stratégie d'animation et de communication de la boutique
- Toutes les pièces qui permettront de mettre en valeur la candidature sont acceptés (portfolio, photos, participations à des événements ...)
- Moyens humains prévus : composition de l'équipe, compétences, partenaires mobilisés
- Programme indicatif d'activités et d'animations envisagées lors de la période d'occupation
- Liens envisagés avec les producteurs locaux, les associations et les acteurs du territoire
- Description de la démarche de consommation responsable portée par le projet
- Situation financière de la société (bilan financier)
- Le business plan de l'activité

MODALITÉS DE REMISE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

Les manifestations d'intérêt devront parvenir au plus tard le 30 septembre 2026 à 12h00 sous pli cacheté portant mention :

Offre pour :

Appel à manifestation d'intérêt
Mise en place d'une convention d'occupation temporaire d'un local commercial
« Boutique Éphémère Brûlerie de café »
Ne pas ouvrir

Toute demande de renseignement complémentaire d'ordre administratif et technique pourra être adressée à :

Hôtel de Ville de Dourges - 18 rue Gambetta - 62119 Dourges
Tél. : 03 21 69 87 00
Courriel : mairie@ville-dourges.fr

ANNEXES

Annexe : Vue aérienne et autres photos

