

CONCESSION
DU SERVICE PUBLIC DES TRANSPORTS
URBAINS DE PERSONNES
DE LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

DOSSIER DE CONSULTATION

Base d'annexe n°29
Espaces commerciaux

SOMMAIRE

I – DEFINITION.....	3
II – LES MODALITES D’IMPLANTATION.....	3
DÉTAIL DES PROCÉDURES RELATIVES À L’IMPLANTATION.....	3
II.1 – PROPOSITIONS.....	4
II.2 – AVANT TRAVAUX – PHASE PROJET.....	4
II.3 – APRÈS TRAVAUX.....	5
III – REAFFECTATION DES LOCAUX.....	5
IV – MODALITES DE GESTION.....	6

REMARQUE PREALABLE : Les éléments encadrés inscrits en italique sont à prendre en compte par les soumissionnaires pour l'élaboration de leur offre.

L'implantation d'espaces commerciaux répond à un objectif de dynamisation du réseau par le développement d'animations, d'une présence humaine, et d'accroissement du sentiment de sécurité. Elle doit également contribuer à la valorisation économique du service public des transports par la perception de redevances d'occupation. Elle tend aussi à offrir aux usagers des prestations d'usage courant.

Les soumissionnaires devront être force de proposition et en ce sens étendre les espaces commerciaux sur l'ensemble du réseau.

Le Concessionnaire devra en cours d'exécution du contrat de concession garder une forte ambition sur ce sujet.

I – DEFINITION

Un espace commercial est une surface à vocation commerciale mise à disposition d'un tiers par une convention d'occupation temporaire, conclue par le Concessionnaire avec l'occupant.

Les activités exercées peuvent être de diverses natures : accessoires, restauration rapide, fleuriste, coiffeur, distributeurs automatiques de billets de banque, photocopies, photos d'identité, etc... Le Concessionnaire s'assure que l'activité exercée soit conforme aux bonnes mœurs et ne nuise pas à l'image du réseau de transport.

Le Concessionnaire est entièrement responsable des relations avec les occupants.

II – LES MODALITES D'IMPLANTATION

Le Concessionnaire doit veiller, quelles que soient la nature et la destination des espaces commerciaux implantés, à ce que ces occupations domaniales ne nuisent pas au flux de voyageurs, à l'accessibilité notamment de certains dispositifs de sûreté (vidéosurveillance, contrôle d'accès ...) ou d'exploitation. L'Autorité concédante est informée des différentes démarches susceptibles d'altérer ou de compromettre la sûreté des usagers et des installations par les réalisations d'aménagements provisoires ou définitifs, envisagés ou entrepris par les occupants.

Le Concessionnaire tient compte de la mise en place des dispositifs de contrôle d'accès dans le choix des implantations.

Détail des procédures relatives à l'implantation

Le Concessionnaire fait son affaire des procédures et démarches réglementaires dans le cas d'espaces commerciaux relevant de la réglementation relative aux établissements recevant du public.

Les modalités d'installation et les aspects esthétiques des appareils automatiques, objet de l'activité commerciale (distributeurs automatiques de boissons, de billets de banque, de photos d'identités, etc...), sont fixées d'un commun accord entre le Concessionnaire et l'Autorité concédante.

II.1 – Propositions

Toute demande d'implantation ou de modification d'un espace commercial fait l'objet de la présentation par le Concessionnaire à l'Autorité concédante d'un avant-projet sommaire comportant un rapport présentant le projet d'implantation ou d'aménagement dans les 3 dimensions, développant la conformité aux contraintes d'accessibilité. Transmise au terme de la dite présentation, par le Concessionnaire à l'Autorité concédante, la demande sera présentée au moins deux mois avant la date planifiée du début des travaux de réaménagement de la cellule, si elle est existante, ou de la mise en œuvre de l'emprise de chantier lors du commencement des travaux, si la cellule est une création.

Cette demande sera assortie des pièces suivantes :

- La demande de permis d'aménager ;
- Les engagements des maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre du tiers.

Le rapport indique, notamment, le nom des concessionnaires domaniaux retenus, la durée des contrats envisagée et la nature des activités commerciales.

II.2 – Avant travaux – Phase projet

Avant l'octroi de l'autorisation préalable d'engager les travaux, un descriptif détaillé comportant les caractéristiques techniques de l'ensemble du projet et les méthodologies d'exécution, sera présenté pour validation et associé aux éléments suivants :

- Le permis d'aménagé accepté,
- Un état des lieux contradictoire,
- Une estimation des travaux envisagés,
- Une notice de sécurité comportant l'ensemble des procès-verbaux de classement au feu des matériaux entrant dans la réalisation du projet,
- Une notice d'accessibilité conformément aux dispositions législatives, réglementaires et administratives en vigueur lors de l'élaboration du projet,
- Les rapports et avis du Contrôleur Technique pour les missions suivantes :
 - L : Solidité des ouvrages et équipements indissociables ;
 - LE : Solidité des existants
 - LP : Solidité des ouvrages et éléments d'équipement dissociables et indissociables ;
 - SEI : Sécurité des personnes dans les ERP et les IGH ;
 - P1 : Solidité des équipements dissociables ;
 - Hand : Accessibilité des constructions aux handicapés ;
- Bilans de puissance avant et après les travaux,
- Les pièces graphiques, état des existants, de l'état projeté, intégration à l'environnement et aux accès : plans, coupes, façades existantes et projetées, etc.

II.3 – Après travaux

Le Concessionnaire a à sa charge l'organisation d'une visite conjointe, Autorité concédante, occupants des surfaces concernées avant leurs mises en service.

Le Concessionnaire s'assure dans le cadre de son contrat, de l'avis favorable de la commission de sécurité. Il s'assure également de la mise à disposition des rapports du contrôleur technique, et notamment aux avis relatifs aux missions SEI et Hand qui conditionneront l'avis favorable à l'ouverture du commerce, par la commission de sécurité.

Il doit s'assurer de la remise des pièces constitutives du Dossier d'Ouvrage Exécuté (DOE) et de sa conformité pour intégration avec le logiciel de la gestion électronique de documents techniques (GEDT).

Le DOE comporte le rapport final du Contrôleur Technique.

Le DOE comprend un détail du coût réel des travaux afin de pouvoir si besoin, estimer l'impact d'une dénonciation de contrat pour raison de force majeure relative à l'exploitation du service public des Transports.

III – REAFFECTATION DES LOCAUX

A la fin de la convention d'occupation domaniale, pour quelle que cause que ce soit, le titulaire du droit d'occupation doit remettre les lieux en l'état, à ses frais, sauf décision contraire du Concessionnaire sur le maintien des constructions, aménagements ou installations, après accord de l'Autorité concédante.

A cet effet, un état des lieux préalable à la réception de la zone, après démontage et travaux éventuels, sera effectué de manière contradictoire entre l'Autorité concédante, le Concessionnaire et l'occupant.

Au terme du contrat d'occupation, le Concessionnaire sera tenu de réaliser un état des lieux contradictoire avec l'Autorité concédante et l'occupant sortant.

Le Concessionnaire doit assurer le suivi de la remise en état des lieux jusqu'à accords des parties. Le Concessionnaire se subroge à l'occupant en cas de défaillance de ce dernier, eu égard à la remise en état de la zone précédemment occupée. Le Concessionnaire peut couvrir cette subrogation lors de l'attribution des occupations par l'application d'une couverture financière des débours éventuels, relatifs au manquement de l'occupant sortant quant à la remise en état des lieux et des biens sous sa responsabilité.

IV – MODALITES DE GESTION

Le Concessionnaire assure, par les moyens qu'il estime opportuns, le bon respect de l'interdiction de sous-louer ou de revendre à un tiers, la surface commerciale mise à disposition d'un occupant.

Une fois l'attribution d'un espace commercial en occupation finalisée, la zone identifiée lors de la présentation de l'avant-projet sommaire ne pourra être adjointe d'une dépendance sans recourir à un avenant dûment enregistré.

L'attribution de surfaces de stockage annexes dans les zones techniques des stations, engage le titulaire de l'occupation commerciale, à respecter les procédures d'habilitation de son personnel et à réaliser un bon de travail générique qui autorisera nominativement un personnel préalablement défini à évoluer dans certaines zones, précisément définies.

Le Concessionnaire doit assurer le suivi du coût de gestion, consommables et maintenance, des installations mises à disposition des occupants ou des mainteneurs des espaces commerciaux. Il est chargé d'en collecter les débours au prorata des surfaces occupées et des personnels résidents.

Le Concessionnaire conclut des conventions d'occupation avec les occupants domaniaux. Elles doivent reprendre notamment les clauses ci-dessous.

Le titulaire du droit d'occupation domaniale souscrit la ou les polices d'assurance nécessaires à la couverture financière des dommages relevant de sa responsabilité, notamment la couverture des dommages d'incendie et d'explosion.

Le Concessionnaire a la responsabilité de se faire communiquer par les occupants des espaces commerciaux, les attestations annuelles des assurances précitées et au besoin de pallier à leur carence en cas de défection, par la couverture des risques potentiels jusqu'à obtention des dites attestations.

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, l'édification des constructions, aménagements ou installations par les bénéficiaires d'un droit d'occupation domaniale doit être expressément agréée par le Concessionnaire. Les modalités d'amortissement des investissements ainsi réalisés par les occupants doivent être conformes notamment aux durées admissibles au regard des réglementations comptable et fiscale en vigueur.

Les occupants ne pourront revendiquer aucune indemnité de l'Autorité concédante pour préjudice économique en raison de travaux effectués sur le domaine du service public des transports même en cas de fermeture ou de déplacement, provisoire ou définitif de leur activité.

Toutefois, en cas de retrait définitif avant le terme fixé, pour un motif d'intérêt général, du droit d'occupation domaniale prononcé par le Concessionnaire à la demande de l'Autorité concédante, celle-ci versera au Concessionnaire domaniale évincé une indemnité correspondant à la valeur nette comptable non amortie des constructions, aménagements ou installations fixes réalisées par ce dernier, sur présentation de justificatifs dûment certifiés par son commissaire aux comptes.

Le Concessionnaire peut imposer, avec l'accord préalable de l'Autorité concédante, aux occupants des obligations propres à assurer une meilleure gestion ou protection du domaine des transports. Ces obligations doivent, en tout état de cause, demeurer accessoires à l'activité privée exercée par l'occupant. A ce titre, le Concessionnaire peut proposer à l'Autorité concédante certaines missions à assurer par les occupants susceptibles de contribuer à une meilleure perception des transports (affichage ou présentoir d'informations sur les transports, etc.).

La redevance d'occupation domaniale doit tenir compte de la valeur locative de la parcelle occupée, des avantages de toute nature que ladite occupation apporte au bénéficiaire (bénéfices commerciaux, etc.). Elle peut tenir compte, le cas échéant, des obligations qui sont imposées au titulaire au titre de son association à des missions contribuant à l'intérêt du service public et à la conservation du domaine public.

Le Concessionnaire tient à jour un registre séquentiel des droits d'occupation domaniale qu'il accorde. L'Autorité concédante peut demander au Concessionnaire communication, à tout moment, de ce registre et des contrats passés.

Le Concessionnaire transmet, dans le cadre du rapport annuel prévu à l'article V-1 du contrat concession, une liste, mise à jour, des espaces commerciaux au 31 décembre de chaque année.