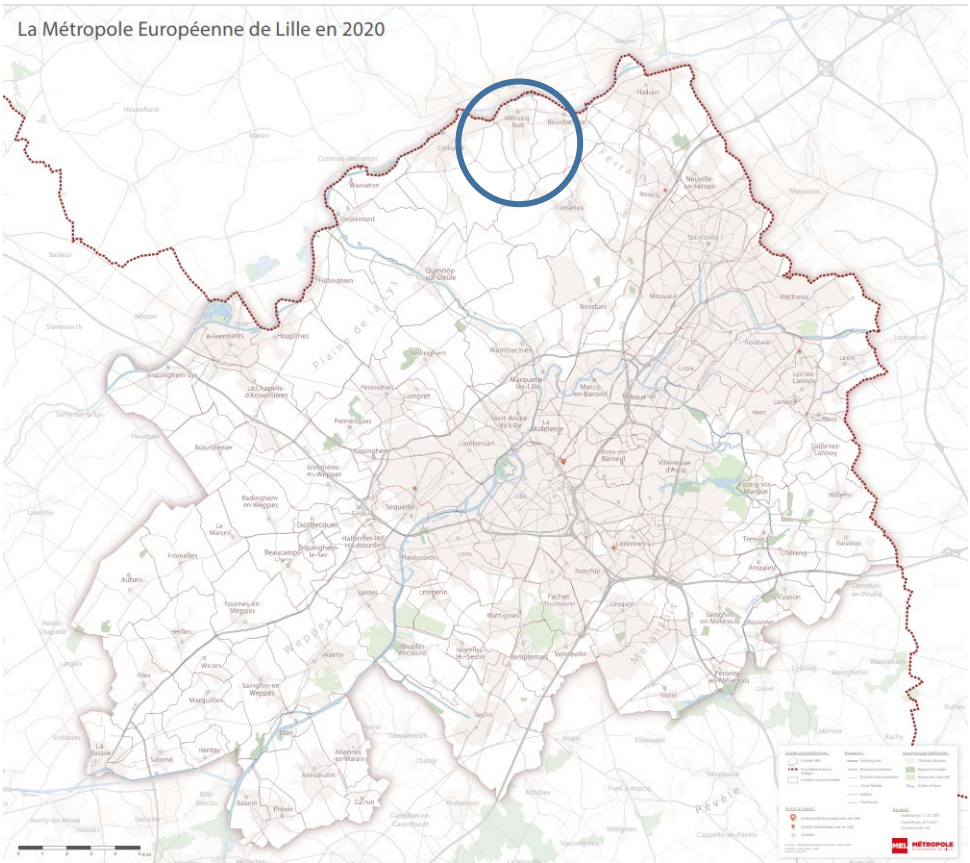
APPEL à CANDIDATURES

« Exploitation d'une activité de restauration au sein de la Ferme Odoux »

Commune de WERVICQ-SUD (59)



Présentation de la commune et de son projet

Wervicq-Sud est une commune de 5 300 habitants située au nord de la Métropole Européenne de Lille, en bordure de la Lys et à proximité immédiate de la Belgique.

Dans le cadre de sa stratégie de revitalisation du centre-bourg soutenue par la Métropole Européenne de Lille au titre du dispositif Objectif Centralité, la commune poursuit plusieurs opérations destinées à renforcer l'attractivité de son cœur de ville, à développer les services à la population et à valoriser son patrimoine.

Parmi ces projets figure la réhabilitation de la Ferme Odoux, bâtiment emblématique du patrimoine communal situé au cœur de la commune.

La municipalité souhaite aujourd'hui y accueillir un projet de restauration de qualité, participant à l'animation du centre-ville, à l'attractivité du territoire et à la création d'un lieu convivial de rencontre pour les habitants, les salariés, les visiteurs et les usagers des équipements municipaux.

Une étude de potentiel commercial menée fin 2022 par la CCI Grand Lille démontre que la commune et son centre sont sous-équipés en commerce comparativement à des villes équivalentes. Cependant, la commune doit faire face à la concurrence présente sur les communes voisines de Comines, Bousbecque, Linselles et Wervik. Un potentiel de développement est donc avéré mais se situe sur des activités ciblées (librairie, presse, papeterie ; restauration ; prêt-à-porter) et sur des activités hybrides et de nouveaux concepts.

L'appel à candidatures concerne une partie du site de la Ferme Odoux. Le porteur de projet peut déposer un dossier, il devra renseigner une fiche de candidature.

Le site

La Ferme Odoux bénéficie :

- d'une situation privilégiée en cœur de village ;
- d'une excellente visibilité ;
- d'un stationnement à proximité ;
- d'un environnement patrimonial de qualité ;
- de la proximité immédiate des commerces, services et équipements publics.

Le projet devra contribuer à faire de la Ferme Odoux un lieu de vie identifié et fréquenté.

Dans le cadre de l'aménagement de la Ferme Odoux en vue de l'accueil d'une activité de restauration, la commune réalisera des travaux de rénovation et de mise en conformité du bâtiment avant l'installation de l'exploitant.

Ces travaux comprennent notamment :

Réaménagement intérieur

- Dépose des plafonds suspendus existants et de l'isolation ;
- Dépose des cloisons existantes et réorganisation des espaces intérieurs ;
- Suppression d'aménagements existants (podium, murets, etc.) ;
- Création d'une ouverture dans un mur porteur afin d'optimiser les circulations intérieures.

Accessibilité

- Création d'un accès conforme aux normes PMR (Personnes à Mobilité Réduite).

Revêtements et finitions

- Pose d'un nouveau carrelage dans l'ensemble des locaux ;
- Réalisation des plinthes ;
- Installation de plafonds suspendus acoustiques avec isolation thermique ;
- Création de nouvelles cloisons de distribution ;
- Travaux complets de peinture.

Sanitaires

- Création et mise aux normes des sanitaires ;
- Installation de WC suspendus ;
- Création d'un sanitaire accessible PMR ;
- Installation d'urinoirs et de lavabos ;
- Mise en place d'un système de production d'eau chaude sanitaire.

Électricité

- Remise à neuf complète de l'installation électrique ;
- Création d'un nouveau tableau électrique ;
- Installation de nouveaux éclairages LED ;
- Mise en place des prises et alimentations nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

Important

Les travaux de menuiseries (remplacement des menuiseries extérieures, installation de nouvelles portes d'accès, amélioration des performances thermiques), les travaux préparatoires, les travaux de gros œuvre, et les travaux de climatisation, ainsi que l'ensemble des travaux relatifs aux équipements spécifiques de restauration (mobilier, cuisine professionnelle, chambres froides, matériel de cuisson, extraction spécifique liée à l'activité, décoration et agencement commercial) resteront à la charge du futur exploitant, selon son projet et ses besoins.

Les travaux devraient débuter fin d'année 2026 et au plus tard début d'année 2027, pour une livraison attendue en juin 2027.

Le site sera proposé à la location. Le loyer sera progressif sur 3 ans.

La commune est accompagnée dans ce projet par la MEL et les chambres consulaires.

Activités recherchées

La commune recherche un exploitant proposant :

- une activité de restauration ;
- une brasserie ou bistrot contemporain ;
- une restauration valorisant les circuits courts, producteurs locaux ou produits régionaux ;
- un concept innovant répondant aux attentes des habitants et visiteurs.

Seront particulièrement appréciés :

- les projets créateurs de lien social ;
- les amplitudes d'ouverture adaptées à la vie locale ;
- les démarches écoresponsables ;
- les partenariats avec les acteurs du territoire ;
- les animations ponctuelles (soirées à thème, évènements, dégustations, etc.).

Critères d'analyse des candidatures

Le jury portera notamment son attention sur :

- l'expérience professionnelle du candidat ;
- la solidité économique et financière du projet ;
- l'adéquation du concept avec les attentes du territoire ;
- la qualité de l'offre proposée ;
- l'amplitude d'ouverture ;
- la contribution à l'animation du centre-ville ;
- les engagements environnementaux et sociétaux ;
- les références professionnelles.

Pièces à fournir et analyse des candidatures

Le candidat devra transmettre :

- une lettre de motivation ;
- un CV détaillé ;
- une présentation du concept ;
- un business plan prévisionnel sur 3 ans ;
- un plan de financement ;
- les références professionnelles ;
- tout document permettant d'apprécier la viabilité du projet.

Le dossier sera à transmettre au plus tard **le 06/11/2026** :

À l'attention de Monsieur le Maire
Mairie de WERVICQ SUD
53 rue Gabriel Péri 59117 WERVICQ SUD

Une copie du dossier sera à adresser à la MEL à l'adresse suivante : economieproximite@lillemetropole.fr

Un jury composé de représentants de la Commune, de la Métropole Européenne de Lille, de la CCI Hauts-de-France, de la CMA Hauts-de-France et de partenaires qualifiés auditionnera les candidats présélectionnés.

Cette démarche doit permettre au jury d'apprécier la qualité et le sérieux des projets, et la motivation des candidats, et à ces derniers de présenter leur projet et de poser des questions.

FICHE de CANDIDATURE

Projet de : *préciser l'activité commerciale*

Présentation du porteur de projet

Nom, prénom	
Date et lieu de naissance	
Adresse, code postal, ville	
Téléphone, fax, e-mail	
Nombre d'enfants dont à charge	
Situation du conjoint(e)	

Situation familiale					
Célibataire		Pacsé(e)		Autres (précisez)	
Marié(e)		Vie maritale			
Divorcé(e)		Veuf(ve)			

Situation professionnelle actuelle					
Étudiant		Chef d'entreprise		Bénéficiaire du RSA	
Apprenti		Demandeur d'emploi – 1 an		Sans profession	
Salarié		Demandeur d'emploi + 1 an		Autres (précisez)	

Avez-vous eu une expérience en création/reprise d'entreprises ?

……

Si oui, quelles sont les raisons de l'arrêt (vente, échec, nouvelle évolution …) ?

……

……

……

……

……

Avez-vous un réseau amical, familial de chefs d'entreprises ?

……

……

……

……

……

Avez-vous réalisé un test pour mesurer votre capacité entrepreneuriale ou suivi une formation ?

❑ Oui ❑ Non

Si oui, quelle action :

Test Mace : ❑ Oui ❑ Non

Bilan de compétences : ❑ Oui ❑ Non

Formation création entreprise : ❑ Oui ❑ Non

Autres (préciser)

……

Préciser la période, avec quel partenaire, les éléments principaux que vous en retirez ...

……

……

……

Le projet

A) Description du projet (concept, produits, approvisionnement, gamme, cible…)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

B) Organisation

Horaires et jours d'ouverture envisagés

.....

.....

.....

.....

Avez-vous besoin de main d'œuvre ? Si oui, préciser (nb de salarié(s), d'équivalent temps plein et le(s) type(s) de contrat envisagé)

.....

.....

Outils de communication que vous allez développer

.....

.....

.....

.....

C) Votre motivation et vos valeurs

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

	Points forts (décrire)	**Points faibles** (décrire)	**Actions correctives** (prévues ou à prévoir)
Le projet			

Le financement

A) Évaluation des principaux besoins et ressources

Matériel à acquérir	**Montant évalué**

Ressources de départ :

Apport personnel : ……

Prêt familial : ……

Autre, précisez : ……

Évaluation du chiffre d'affaires :

Nombre de clients envisagés par jour : ……

Chiffre d'affaires mensuel envisagé : …….

B) Le plan de financement envisagé sur 3 ans HT

Plan de financement (HT et en euros)	**Démarrage**	**Année 1**	**Année 2**	**Année 3**
Besoins				
Immobilisations incorporelles Fonds de commerce Droit au bail Frais d'établissement Autre (préciser : frais d'agence, ouverture compteur …)				
Immobilisations corporelles (investissements) Installation (aménagements) Matériel Mobilier Autre : signalétique, lettrage, pub				
Immobilisations financières (ex : dépôt de garantie)				
TVA Récupérable				
Remboursement annuel du capital de l'emprunt				
Besoin en fonds de roulement (BFR) Constitution (stock, loyer mensuel, assurance, publicité…) Accroissement en années 2 et 3				
Total besoins				
Ressources				
Capitaux propres Apport personnel • Apport en nature • Apport en numéraire Apport des associés Finances solidaires Autres (préciser) • Prêt familial sans intérêt				
Emprunts Emprunt bancaire Autres emprunts (préciser Prêt d'honneur, ADIE…) NACRE				
Prime, subvention DRAC - Autres (préciser)				
Capacité d'autofinancement (CAF)				
Total ressources				