

Envoyé en préfecture le 10/07/2023

Reçu en préfecture le 10/07/2023

Publié le

ID : 033-243301264-20230629-2023_118-DE



APPEL A PROJET PORTANT SUR LA CONSTRUCTION ET L'EXPLOITATION D'UN RESTAURANT



**DATE LIMITE DE DEPOT DES DOSSIERS DE
CANDIDATURE : 22 SEPTEMBRE 2023 à
12h00**

Table des matières

Préambule.....	2
1. Les objectifs de l'appel à projet.....	2
1.1. Présentation du site de la Technopôle Bordeaux Montesquieu.....	3
1.2. Les ambitions du projet	6
2. Présentation de la parcelle	7
2.1. Présentation générale	7
2.2. Contraintes et obligations	8
3. Conditions de la consultation	8
3.1. Visite de la parcelle	8
3.2. Modification de la présente consultation	8
3.3. Exclusion de la responsabilité de la CCM	9
3.4. Renonciation à la procédure.....	9
3.5. Indemnisation	9
4. La méthode de sélection	9
4.1. Conditions de dépôts des candidatures	9
4.2. La sélection des candidatures.....	10
4.2.1. Jury : instance de désignation du lauréat de la consultation.....	10
4.2.2. L'examen des dossiers	10
4.2.2.1. Les critères et la pondération.....	10
4.2.2.2. Décision du jury	11
5. Calendrier de la procédure	11

Préambule

La Communauté de Communes de Montesquieu est un territoire dynamique, attractif et en plein essor idéalement situé aux portes de la Métropole bordelaise, au cœur des vignobles des Graves et Pessac-Léognan, à la limite de la forêt des Landes et bordée par la Garonne.

La Communauté de Communes de Montesquieu, c'est aussi 45 311 habitants et 3 080 entreprises implantées. Parmi ses compétences obligatoires, la collectivité exerce celle du développement de l'économie et du tourisme.

La Zone d'Activité « Technopole Bordeaux Montesquieu » (ci-après la « Zone ») est l'une des 13 zones d'activités de la Communauté de Communes de Montesquieu.

Une étude de besoins menée auprès des entreprises de la Zone a fait ressortir la restauration comme un service prioritaire nécessaire sur la Technopole. La collectivité souhaite confier à un porteur de projet le soin de construire et gérer un équipement de restauration sur la zone d'activité.

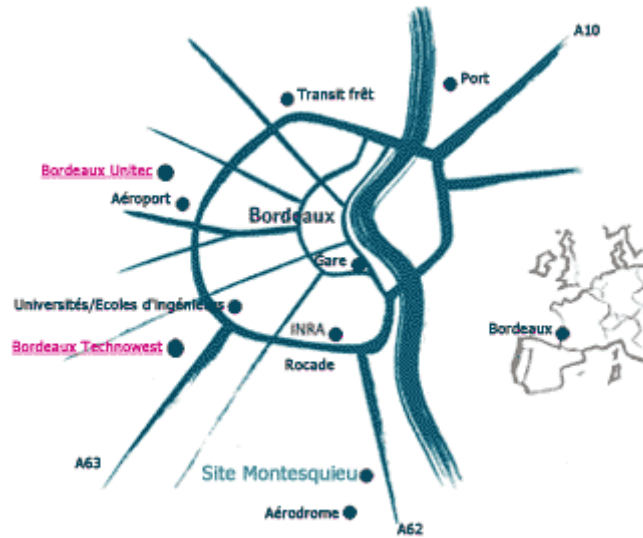


1. Les objectifs de l'appel à projet

La présente consultation n'est pas un marché public. Il s'agit d'un appel à projet dont l'objectif est de permettre à un porteur de projet une solution susceptible de convenir compte tenu des études de marché, contraintes techniques, etc.

1.1. Présentation du site de la Technopôle Bordeaux Montesquieu

La Technopole Bordeaux Montesquieu est située à 15 minutes de Bordeaux, positionnée à proximité de l'A62 et accessible via la D111.



- Plus de 100 entreprises, sur 45 ha, qui réunissent près de 1500 emplois
- Des filières diversifiées : biotechnologies, écotechnologies, numérique électronique, vitiviniculture, viticulture
- Depuis plusieurs années, le site est en croissance que ce soit en termes d'effectifs de salariés ou bien en termes de surface. Un projet d'extension de la zone à l'horizon 2026, sur environ 18 hectares, est également à l'étude.
- La Communauté de Communes de Montesquieu est un territoire également en croissance, avec une augmentation importante de sa population et des emplois. Pour 2026, les projections estiment que la population du territoire atteindrait 52 250 habitants.

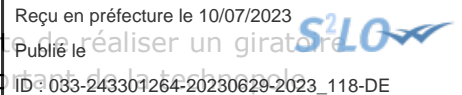
Nombre d'habitants et revenus médians des communes limitrophes de la Technopole Bordeaux Montesquieu

Ville et distance centre bourg (voiture)	Nombre d'habitants (Insee 2019)	Médiane des revenus disponibles par unité de consommation (Insee 2020)
Léognan – 5 min	10 571	26 970 €
Saucats – 9 min	3 255	26 780 €
La Brède – 10 min	4 420	28 030 €
Martillac – 6 min	3 279	27 270 €

Trafic routier à l'entrée du site de la Technopole Bordeaux Montesquieu et de la zone d'implantation du restaurant : 5 270 véhicules / jour (Source Département Gironde octobre 2021).

En 2022, la Communauté de Communes de Montesquieu a créé une piste cyclable pour desservir le site en lien avec la piste départementale européenne « Scandibérique ». Des travaux pour améliorer les pistes cyclables / voies douces du site est en cours.

En 2023, la Communauté de Communes de Montesquieu projette en entrée de site pour fluidifier et sécuriser le trafic entrant et sortant.



Offre de restauration actuelle

- Pas de concurrence directe sur le site, pas de restaurant d'entreprise ou restaurant traditionnel.
- Actuellement, concurrence indirecte de la zone de chalandise : Foodtrucks autour du lac de la Technopole (2-3 / jour) / plats livrés en entreprise ou repas préparés par les salariés / restaurants des communes de Léognan, Martillac et La Brède / achats de plat traiteur en supermarché.

Habitudes de consommation des salariés de la Technopole Bordeaux Montesquieu pour le déjeuner (Source étude interne Merck 2022 – 243 répondants, 1^{er} employeur de la Technopole) :

- 44 % ont recours à des prestations externes pour leur déjeuner (portage de repas en entreprise, foodtruck, restaurants des communes limitrophes)
- Panier moyen consacré au déjeuner : 15 €
- 78 % des répondants seraient intéressés par une nouvelle offre de restauration collective sur le site de la Technopole
- 61 % des répondants seraient intéressés par une offre de restauration « rapide » (boissons chaudes, froides, snacking) avant 12h et après 14h

Principales attentes des répondants vis-à-vis de l'implantation d'un nouveau restaurant d'entreprise :

- Rapidité de service et efficacité de la gestion du flux de clients
- Convivialité des espaces, possibilité de se retrouver après le travail
- Diversité culinaire
- Proposer des plats à emporter

Pour leur pause méridienne, les salariés de la zone privilégient la marche à 97 % pour accéder à un restaurant d'entreprises ou à une offre de restauration à emporter.

Un restaurant d'entreprise mais pas seulement, un lieu de rencontres et un restaurant ouvert à l'ensemble des habitants de la CCM

La Communauté de Communes de Montesquieu souhaite accompagner l'implantation de nouveaux établissements de restauration, car le territoire dispose d'un potentiel commercial important.

Le potentiel de chiffre d'affaires disponible sur ce secteur d'activité est ainsi évalué à 13 millions d'euros à 2026 sur la zone de chalandise.

Le revenu moyen sur le territoire est également supérieur à la moyenne départementale et la clientèle est captive en matière de consommation alimentaire. Ces constats permettent de prévoir un projet de restauration hybride, mêlant l'accueil des professionnels à celui des habitants.

Pour répondre à la fois à une clientèle diversifiée de salariés, touristes, les projets déposés par les candidats devront prendre d'usages.

Les nouveaux concepts de restauration de type Food hall, Bistrot Réfectoire, ou similaire au concept du Magasin Général de Darwin à Bordeaux, semblent répondre aux nouvelles attentes des consommateurs. Ces espaces de restauration regroupent un cadre agréable et novateur, convivial, du choix, des produits frais, autant d'éléments qui semblent intéresser les potentiels clients.

Synthèse des atouts du site :

- Restauration du midi et du soir possible. Café / Pub / terrasse et Afterwork
- Accessibilité, visibilité et fréquentation du site possible par les salariés, les habitants de la ville et plus généralement ceux du territoire de la CCM et les touristes
- Multimodalités : parcelle accessible à pied, à vélo et en voiture
- Belle surface disponible pour le projet (17601m²)
- Clientèle diversifiée (actifs, repas d'affaire, familles, seniors, jeunes, touristes) avec une clientèle de salariés captive.
- Fort pouvoir d'achat sur une zone de chalandise
- Pas de concurrence directe sur la Technopole Bordeaux Montesquieu
- Potentiel de chiffre d'affaires disponible pour l'implantation d'une nouvelle activité de restauration
- Forte attente des salariés de la technopole vis-à-vis de la création d'un espace de restauration à proximité de leur entreprise
- Site gardienné de nuit avec rondes périodiques
- Une extension du site sur 18 ha est en cours d'étude.



Position de la parcelle avec une grande visibilité

1.2. Les ambitions du projet

La parcelle sur laquelle le projet devra s'implanter dispose de nombreux atouts mis en évidence par les études de marchés réalisées. Ces études ont permis de définir des orientations qui correspondent aux besoins attendus par les salariés de la Zone en particulier et par les potentiels clients plus généralement.

Aussi, le candidat est libre du concept architectural et commercial à proposer, selon les orientations suivantes :

1) Orientations architecturales et paysagères :

Les orientations architecturales et paysagères du projet devront être conformes au PLU en vigueur et à la Charte de Paysage de la Communauté de Communes de Montesquieu.

- Le gabarit du bâti devra rester sobre, présentant des volumétries simples favorisant son insertion paysagère.
- Les pastiches d'architecture traditionnelle ou étrangère sont interdits.
- Les couleurs utilisées garantissent l'insertion architecturale et paysagère du projet, privilégiant une unité de l'ensemble du bâti.
- Le projet présentera les lignes directrices d'une architecture qui aura pour référence la qualité environnementale. A cet égard, la réalisation de toitures et/ou murs végétalisés, l'utilisation de panneaux solaires en toiture, l'usage de matériaux biosourcés seront privilégiés.
- L'utilisation de tôles, plexi ondulée ou de fibrociment sont interdits.
- Les bardages à faible nervure, à sections différentes et/ou de couleurs différentes sur un même bâtiment sont interdits.
- L'édification de clôtures en limite de propriété n'est pas souhaitée dans le cadre de l'aménagement global du projet.

- Le plan paysager du projet permettra de dissimuler par un écran végétal les aires de manœuvre, de service, de manutention pouvant être perçues des espaces communs ou des parcelles voisines.
- Les aires de stockage seront conçues de manière à ne pas être vues depuis les espaces publics. Dans tous les cas, elles seront ceinturées par une bande boisée ou paysagère.
- Les arbres existants de hautes tiges devront être conservés afin de garantir les principes d'insertion paysagère du projet. A minima, ils devront être compensés suivant les préconisations de la Charte de Paysage.
- Les surfaces de stationnement devront privilégier des techniques de végétalisation et d'infiltration des eaux de pluies. Elles seront plantées à minima d'un arbre de haute tige toute les 3 travées de parking simple ou double.
- La gestion des eaux pluviales privilégiera les aménagements naturels, tels que des réseaux de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets et l'imperméabilisation des sols. Ces espaces seront notamment utilisés en tant que trame paysagère du projet.
- Les enseignes devront s'intégrer de manière harmonieuse avec le bâtiment et l'environnement. En particulier, la taille des graphismes devra rester suffisamment discrète de manière à ne pas compromettre l'harmonie tant des façades et des ouvertures que de l'ensemble de la Technopole. Elles devront se limiter au logo et/ou la raison sociale de l'entreprise. Elles seront intégrées, dans la mesure du possible, au bâti. Le projet d'enseigne sera joint à la demande de permis de construire. Devront être clairement mentionnées la forme, la matière, les couleurs, les dimensions qui la composent ainsi que son implantation précise. Les enseignes

lumineuses ne sont pas autorisées. Ultérieurement, toute enseigne, venant en complément du projet joint à la construire, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

- Les panneaux publicitaires sont interdits.

La Communauté de Communes de Montesquieu assurera une pré-instruction du projet en matière d'urbanisme afin d'accompagner le porteur de projet dans la réalisation et la sécurisation de ce dernier.

2) Orientations commerciales :

L'orientation commerciale prioritaire du projet sera la restauration collective, afin de répondre aux besoins de restauration d'entreprise des 1 500 salariés de la Technopole Bordeaux Montesquieu. Dans ce contexte, les candidats favoriseront ainsi une restauration assise mais aussi à emporter.

Le projet étant implanté sur un bassin de vie dynamique, les orientations commerciales des projets pourront également favoriser une ouverture horaire plus large que le service du midi, avec une offre d'afterwork et de service du soir et du week-end.

Des activités et services complémentaires seront également acceptés dans le cadre de la présentation des projets par les candidats, afin de compléter l'offre de restauration et répondre aux besoins de la zone de chalandise (conciergerie, salle privatisable, épicerie de dépannage, espaces extérieurs de convivialité, ...)

Enfin, le recours à des circuits courts, artisans/prestataires locaux et/ou process durables sera valorisé.

2. Présentation de la parcelle

2.1. Présentation générale

La parcelle de 17 601 m² (relevant du domaine privé de la CCM) zonée UY n°699 située à l'entrée de la Technopole a été retenue pour accueillir le nouvel équipement. En effet, elle est idéalement située en entrée de la Technopôle et permet un accès facile au futur bâtiment.

La parcelle sera viabilisée, mais il appartiendra au porteur de projet de mettre en place les accès au bâtiment au sein de la parcelle.

Un accès est possible sur la partie Ouest de la parcelle à partir de l'allée Jean Rostand.

La parcelle est enherbée à ce jour, traversée par un fossé en partie Nord.

Les réseaux sont présents à proximité de la parcelle : assainissement, électricité, gaz, télécom.... comme précisé sur l'Annexe n°1 et 2 (Plan de réseau 1 et 2).

Selon l'ampleur du projet proposé par le lauréat, il sera procédé à une division parcellaire avant la signature du bail à construction. Le lauréat ne conservera ainsi l'entretien de la parcelle que pour le périmètre prévu pour son projet.

2.2. Contraintes et obligations

Le porteur de projet devra nécessairement se conformer aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, notamment en matière d'urbanisme. Il ne pourra en aucun cas arguer de la méconnaissance des éléments suivants :

- Annexe 3 : Le PLU en vigueur de la commune de Martillac, notamment les dispositions de la zone UY
- Annexe 4 : La Charte de Paysage de la Communauté de communes de Montesquieu
- Annexe 5 : Le cahier des charges de la Technopole Montesquieu

Une bande classée en espace boisé classé borde la partie Est de la parcelle le long de la RD111. Le projet ne devra en aucune manière impacter les arbres qui figurent dans cet espace.



Zone espace boisé classé en vert sur la parcelle.

3. Conditions de la consultation

3.1. Visite de la parcelle

Des visites de la parcelle seront possibles. Le candidat devra contacter la Communauté de Communes de Montesquieu pour convenir d'un rendez-vous.

Contact : deveco.ccm@cc-montesquieu.fr ou par téléphone au 05.56.64.05.60

3.2. Modification de la présente consultation

La CCM se réserve le droit d'apporter, au plus tard quinze (15) jours ouvrés avant la date de remise des dossiers, des modifications au présent dossier, notamment dans l'intérêt du projet ou en raison de contraintes nouvelles non connues au jour de l'envoi du présent document. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

3.3. Exclusion de la responsabilité de la CCM

La CCM a constitué de bonne foi le dossier qui contient les plans en sa possession.

Le dossier de consultation est fourni à titre informatif et répond aux exigences réglementaires. En conséquence, la responsabilité de la CCM ne pourra être recherchée ni engagée en raison de l'éventuel caractère incomplet du dossier de consultation, de prescriptions imposées par l'autorité administrative, de l'évolution de la réglementation applicable au projet ou de non-obtention, de retrait ou d'annulation de l'une des autorisations nécessaires à la réalisation du projet. Il ne dispense pas les candidats de procéder à des expertises, reconnaissances et des investigations complémentaires.

3.4. Renonciation à la procédure

La CCM se réserve, la possibilité de ne pas donner suite à la consultation, ou de l'interrompre temporairement et/ou définitivement à tout moment, jusqu'à la conclusion du bail à construction, sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation.

3.5. Indemnisation

Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats pour leur participation à la présente consultation.

4. La méthode de sélection

4.1. Conditions de dépôts des candidatures

Pour répondre au présent appel à projet, le candidat devra déposer un dossier écrit de candidature comprenant :

- Un **dossier de présentation de votre proposition**
- Des éléments permettant d'appréhender **la solidité financière du projet** : garanties, fonds propres disponibles, etc.)
- Une **présentation technique et visuelle du projet** :
 - un plan masse pour permettre une appréciation objective de l'intégration paysagère du projet et d'appréhender l'optimisation des fonciers proposés et l'équilibre entre emprise bâtie et artificialisée et espaces naturels ;
 - des plans de façade,
 - des plans de niveau
 - éventuellement, des plans intérieurs des locaux, photographies pour permettre d'évaluer l'aménagement des espaces, la décoration et le choix du mobilier,
 - une brève notice technique descriptive du projet avec les procédés constructifs et les matériaux utilisés.

Le dossier de candidature devrait également comprendre :

- Une lettre de candidature décrivant les motivations du candidat
- Les références du porteur de projet en matière de construction et sur des exploitations de restaurant
- Le type de structure juridique que le candidat envisage de mettre en place pour construire et exploiter cet espace restauration
- Le montant estimatif de l'investissement nécessaire pour la construction et l'ouverture du restaurant et votre mode de financement
- Un rétroplanning prévisionnel

- Un compte d'exploitation prévisionnel présenté sur 3 ans des activités annexes de service traiteur
- Le montant estimatif du fonds de roulement du candidat
- Le loyer d'occupation envisageable en fonction des dépenses prévues et en contrepartie de la parcelle mise à disposition (tout en respectant le loyer minimum prévu ci-après)
- La nature des prestations de restauration que le candidat souhaite apporter : type de carte, formules et menus (pour les salariés du lieu et les habitants du quartier), périodicité, gamme de prix
- L'effectif prévu pour le restaurant et les horaires d'ouverture envisagés
- Les références du responsable du restaurant qui sera présent quotidiennement sur le lieu
- La politique commerciale que le candidat envisage de mettre en place pour lancer l'activité

La date limite de dépôt est fixée au 22 septembre 2023

4.2. La sélection des candidatures

4.2.1. Jury : instance de désignation du lauréat de la consultation

Le Jury sélectionnera, selon les règles et critères communs définis ci-après, le lauréat retenu au terme de la seconde phase à l'issue de la remise de l'offre finale.

Composition du jury :

- Le Président de la commission AMI-AOT,
- Les membres de la commission AMI-AOT de la CCM complétée par le Vice-président en charge du Développement économique et le Vice-Président en charge de la commission aménagement du territoire et urbanisme.

4.2.2. L'examen des dossiers

4.2.2.1. Les critères et la pondération

La collectivité sélectionnera le candidat au regard des critères suivants :

- Le service – 40%. Ce critère sera apprécié au regard des éléments suivants :
 - Qualité et diversité de la proposition d'offre de restauration
 - Capacité d'accueil – horaires d'ouverture
 - Propositions de services annexes
- Les aspects environnementaux, architecturaux et techniques – 35%. Ce critère sera apprécié au regard des éléments suivants :
 - Insertion paysagère du projet sur le site
 - Limitation de l'imperméabilisation des sols et utilisation de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales
 - Qualité environnementale du bâtiment et des aménagements (énergie, ...) dans le cadre du concept de développement durable et de transition écologique
 - Durabilité du projet d'activité (gestion des déchets, consommations, mise en place de sources d'énergies

renouvelables, emploi de matériaux
facilité d'exploitation et d'entretien
proposés, etc.)

- La garantie de sérieux et de fiabilité du projet – 25%. Ce critère sera apprécié au regard des éléments suivants :
 - Fonds propre disponible
 - Niveau de loyer proposé
 - Capacités techniques & financières + garanties sur le montage du projet
 - Coût du projet pour la collectivité (impact du positionnement et du projet sur les coûts de viabilisation et de voirie)

4.2.2.2. Décision du jury

À l'issue de l'examen des dossiers reçus, le jury retiendra un porteur de projet avec lequel une phase de négociation du bail à construction sera engagée.

Le candidat retenu sera invité à signer un bail à construction. Ce bail longue durée confère au preneur un droit réel immobilier. Le preneur aura l'obligation de construire un restaurant selon les contraintes techniques applicables.

Le montant du loyer sera au minimum de 3€ au m² de surface d'exploitation par mois. Le montant définitif du loyer sera négocié avec le lauréat et inscrit dans le bail à construction. Le bail est envisagé pour une durée de 30 ans.

La collectivité et le porteur de projet retenu fixeront ensemble les modalités opérationnelles de la mise en œuvre du bail qui sera par la suite entériné via acte notarié.

A l'issue du bail à construction, le bâtiment construit par le porteur de projet deviendra automatiquement la propriété de la CCM.

5. Calendrier de la procédure

Calendrier prévisionnel :

- Date limite de remise des offres dans le cadre de l'appel à projet : 22 septembre 2023
- Envoi d'une invitation à négocier au candidat retenu : 20 octobre 2023
- Négociation et rédaction du bail : du 23 octobre au 24 novembre 2023
- Conclusion du bail : un peu avant le 31 décembre 2023