

**VILLE DE
SAINT MÉDARD
EN JALLES**



**APPEL A PROJET
Cahier des charges**

RECHERCHE D'UN EXPLOITANT POUR LE FUTUR BAR-BRASSERIE DU CENTRE-VILLE

11, CHEMIN DES VERGERS - 33160 SAINT-MÉDARD-EN-JALLES

Mairie de Saint-Médard-en-Jalles
Service Économie emploi
Place de l'Hôtel-de-Ville
CS 60022
33167 SAINT-MÉDARD-EN-JALLES Cedex

Tél. : 05 56 70 17 81
mail : economie-emploi@saint-medard-en-jalles.fr
www.saint-medard-en-jalles.fr

Date de lancement de l'appel à projet: 4 janvier 2022

Date limite de remise des offres: 1^{er} mars 2022 à 12h00

I- Présentation du contexte de l'appel à projet

1-1 La ville: composantes et attractivité

Saint-Médard-en-Jalles est une commune située à 13 km du centre de Bordeaux, sur la route des plages océanes de Lacanau et du Porge, aux portes du Médoc. Elle fait partie du cadran nord-ouest de l'agglomération bordelaise et constitue un pôle d'attractivité important en raison de son offre de services.

La commune dispose d'une bonne desserte routière. Elle est desservie au nord par la D1215 reliant Bordeaux à Lacanau (plus de 24 000 véhicules/jour), et est **traversée par trois autres départementales**, la D107, la D211 et la D6. Sa proximité avec la commune de Mérignac en fait un critère de choix pour l'implantation d'entreprises.

Les infrastructures routières existantes permettent de rejoindre en :

- 35 minutes, le **centre ville de Bordeaux** ;
- 15 minutes, l'**aéroport international** de Bordeaux Mérignac ;
- 15 minutes, la **rocade bordelaise** (sortie 7- échangeur Eysines/Le Vigean).

Cinq lignes de bus (réseau TBM) relie la ville de Saint-Médard-en-Jalles aux communes environnantes de la métropole, telles que Bordeaux, Mérignac, Eysines, Le Taillan-Médoc, Le Haillan. En 2024 la mise en service du Bus express, mi-bus, mi-tram, nouveau mode de transport plus écologique reliera la Gare Saint-Jean de Bordeaux à la commune de Saint-Aubin-de-Médoc, en passant par Saint-Médard-en-Jalles.

1-2 Population

La population de Saint-Médard-en-Jalles s'élève à 31 576 habitants.

La commune s'inscrit dans **une dynamique démographique positive en enregistrant une croissance de 17% depuis 2006**, une croissance nettement supérieure sur la même période, à la moyenne de Bordeaux Métropole (+5 points) et à celle du département (+7 points).

1-3 Le tissu artisanal et commercial de Saint-Médard-en-Jalles

Du fait de son étalement urbain, la ville se structure en 8 quartiers avec des polarités commerciales réparties sur l'ensemble de la commune. Le tissu commercial a une dynamique positive et on compte sur le centre ville 156 commerces physiques sur les 296 répertoriés sur la ville.

En 2019, la ville a fait réaliser une étude de potentialité commerciale de son territoire afin d'accompagner le développement et l'implantation de nouvelles enseignes. Elle a permis d'analyser finement les 8 polarités commerciales dont celle du centre ville.

Il a ainsi été souligné que le centre ville disposait de nombreux atouts pour la dynamique commerciale de proximité : équipements publics générateurs de flux, facilité de stationnement, une bonne représentation des commerces dits de bouche et une offre de restauration diversifiée. La présence d'un marché hebdomadaire le samedi matin proposant une centaine de stands commerçants constitue également un potentiel clients extérieurs à la commune. L'étude soulignait toutefois, un manque de terrasses et d'espaces conviviaux en cœur de ville. C'est dans cette optique que le projet de la ville s'organise pour permettre d'accompagner les projets ou de solliciter des futurs entrepreneurs pour y répondre. À ces fins, un premier projet se développant sur un concept "pub culturel" est en cours sur le centre ville. Il devrait ainsi pouvoir répondre à une partie des besoins attendus et demandés par la population.

II- Le projet

1-Ambition commerciale et sociale

C'est donc pour répondre à ce dernier point que la ville propose de faciliter l'installation d'un établissement avec un concept type "bar-brasserie bistronomique" qui permette à chacun de prendre un café, un verre ou un repas, en salle ou en terrasse.

Le projet est destiné à répondre aux attentes des habitants de la ville ; il vise toutefois une clientèle plus large, en provenance des communes environnantes, particulière ou professionnelle exerçant sur le bassin d'emploi.

Le candidat est libre du concept commercial à proposer, selon les orientations suivantes :

- Le projet devra prendre en considération :

- la dimension offre/clientèle ;
- excellent rapport qualité/prix ;
- une proposition qualitative le midi (plat entre 10 et 15 euros) ;
- une offre bistronomique le soir sous forme de planche ou de menu (entrée/plat/dessert de 25 à 45 euros) ;
- une articulation entre l'offre de bouche proposée et les artisans locaux sera un atout.

- le concept devra proposer des jours et ouvertures adaptés au public visé. Il est attendu une proposition d'ouverture 7j/7.

Il s'agit en effet de répondre à une forte attente de la population en recherche d'un lieu convivial et attractif.

- La détention ou l'obtention d'une licence IV par le futur exploitant est souhaitée.

Dans cette optique, la Ville propriétaire d'une maison au 11, chemin des Vergers, propose cet emplacement pour développer ce concept.

2- Le local

Ce bien se compose d'un bâti ancien, d'une surface totale d'environ 108 m², construit de plain-pied.

Le périmètre du projet, objet de l'appel à projet est constitué par les parcelles cadastrées AY 565 / 562 / 563 / 564 / 566 pour une surface totale de 1077 m², présenté sur le plan annexé.

Il est précisé que la parcelle AY 562 d'une contenance de 425 m² et dotée d'un puits, est en cours d'acquisition à Bordeaux Métropole.

L'ensemble du terrain est longé au sud par un chemin cadastré AY 564 et 566 d'une contenance totale de 204 m² grevé d'une servitude au profit de la parcelle AY 561.

Dans son projet, le candidat aura pour obligation de réhabiliter la construction existante. Une possibilité d'extension par construction nouvelle sera limitée à la contrainte réglementaire du site. Le bâti total ne pourra pas dépasser 200 m², hors terrasse couverte, mais non fermée. Il pourra se développer sur un étage dans le respect des règles de servitude de vues.

III- Cadre général

1- Visite

Une visite du local du futur bar-brasserie peut-être organisée, sur inscription par téléphone au 05 56 70 17 81 ou par mail à l'adresse suivante economie-emploi@saint-medard-en-jalles.fr sur les créneaux suivants :

- x lundi 17 janvier à 11h ;
- x mardi 18 janvier à 14h ;
- x vendredi 21 janvier à 14h,

Tout créneau qui ne fera pas l'objet d'une réservation d'une demi-journée à l'avance pourra être annulé.

2- Changement de destination et travaux

Le local est pour l'heure une maison d'habitation dont il faudra changer la destination. Le dépôt d'un permis de construire en mairie est à prévoir.

IV- Conditions

3- Propriété

La Ville de Saint-Médard-en-Jalles restera propriétaire à minima de l'immeuble : local foncier et équipements indissociables.

4- Formalisation de la relation avec le porteur de projet

Un bail dont la nature est à négocier en fonction du projet sera conclu entre la Ville et le porteur de projet retenu pour l'exploitation du bar-brasserie, selon les dispositions réglementaires en vigueur. Le bail sera personnel et incessible, la sous-location est interdite.

Un loyer sera à négocier en fonction du montant des travaux pris en charge par le porteur de projet, sera versé mensuellement à la ville par l'exploitant, lequel prendra également à sa charge la consommation des fluides et toute autre dépense liée à son activité.

Modalités de l'appel à projet

Au regard des attentes de la ville, les candidats proposeront un projet pour l'exploitation du futur bar-brasserie qui sera situé au 11 rue de Vergers.

Pour cela, les modalités de l'appel à projet sont définies ci-après.

Le présent appel à projet peut-être:

- x téléchargé sur le site Internet de la Ville, <https://www.saint-medard-en-jalles.fr>
- x envoyé par mail sur demande en téléphonant au service économie emploi, tél. : 05 56 70 17 81 ou en faisant une demande par mail economie-emploi@saint-medard-en-jalles.fr
- x retiré sur demande au 05 56 70 17 81, au format papier à l'accueil du service Économie emploi – Copernic – 60, place de la République.

Pièces fournies par la ville de Saint-Médard-en-Jalles.

La Ville transmet et met à connaissance des potentiels candidats, en annexe de cet appel à projet, les documents suivants :

- x le diagnostic initial du projet comprenant notamment le plan du bâtiment et de son environnement ;
- x le planning prévisionnel du projet,

Dépôt d'un dossier par le candidat

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

- x une fiche de candidature présentant l'identité du candidat ;
- x une présentation du projet de bar-brasserie envisagé (minimum 3 pages, maximum 20 pages),

Cette présentation, devra notamment comprendre :

- la présentation du concept proposé (avec éventuellement photos et/ou croquis) : formule, concept, tout élément permettant de comprendre l'offre que souhaite proposer l'exploitant (accueil, prestations...) ;
 - un exemple de carte proposée à la clientèle avec des produits et tarifs envisagés ;
 - des éléments sur les jours et horaires d'ouverture envisagés ;
 - des éléments sur les éventuelles animations envisagées.
- x Un curriculum vitae et/ou une note présentant les références du candidat et, le cas échéant, de son équipe.
 - x Des pièces financières présentant l'économie globale du projet. Celles-ci devront obligatoirement comprendre les bilans présentant trois exercices comptables prévisionnels. Tous les éléments fournis pouvant concourir à démontrer la solidité du projet (étude de marché, garantie bancaire, existence de fonds propres...) seront fortement appréciés.

Tout dossier ne comprenant pas l'une des pièces précitées à la date de clôture de l'appel à projet sera considéré comme incomplet. La Ville demandera alors au candidat de compléter son dossier dans les meilleurs délais. À défaut, sa candidature sera écartée.

Remise des dossiers écrits de candidature

Les projets présentés dans le cadre de cet appel à projet devront être remis avant le 1^{er} mars 2022 à :

Mairie de Saint-Médard-en-Jalles
Place de l'Hôtel-de-Ville
Service Économie emploi
CS 60022
33167 SAINT-MÉDARD-EN-JALLES Cedex

ou

economie-emploi@saint-medard-en-jalles.fr

Seuls les dossiers reçus avant cette échéance seront examinés.

Examen des dossiers

À l'issue de la réception de ces projets, une sélection sera opérée par le jury, présidé par Monsieur le Maire ou son représentant, sur le fondement des critères suivants, par ordre de priorité :

- qualité du projet présenté (ce critère pourra s'appuyer notamment sur des éléments tels que l'originalité, l'animation, l'ancrage territorial, les jours et horaires d'ouverture, les prix proposés, la diversité de l'offre de restauration...);
- solidité financière et caractère réaliste du projet ;
- capacité du porteur de projet à diversifier ses partenariats et à s'insérer dans le paysage local de la commune de Saint-Médard-en-Jalles.

Audition des candidats

À l'issue de l'examen des dossiers reçus, le jury se réserve la possibilité d'auditionner jusqu'à dix candidats susceptibles d'être retenus afin de leur demander des précisions sur leur projet.

Cet entretien, en trois parties (exposé rapide de présentation du projet par le candidat, demandes de précisions du jury sur les éléments absents du dossier) visera à apprécier la capacité du candidat à se projeter dans le projet de la commune tout en marquant son identité propre.

Critères de sélection au terme des auditions :

- insertion du projet dans celui de la Ville ;
- appréciation par le jury des qualités commerciales et professionnelles du porteur de projet ;
- niveau d'engagement dans le projet (travaux, négociation financière...),

À l'issue de ces auditions, le jury délibérera afin de retenir un porteur de projet. La décision du jury sera connue au plus tard le 2 mai 2022.