APPEL À CANDIDATURE POUR L'EXPLOITATION D'UN RESTAURANT DANS UN TIERS LIEU D'INNOVATION SOCIALE

«Domaine de Clairfont» à Bellefontaine
2, rue Raymond Lizop

les imaginations fertiles

étic FONCIÈREMENT RESPONSABLE

I - PRÉSENTATION DU PROJET DE TIERS LIEU D'INNOVATION SOCIALE

1. Les associés du projet de Tiers Lieu à Bellefontaine :

Les Imaginations Fertiles et ETIC® Foncièrement Responsable travaillent sur la constitution d'une SCI (Société Civile Immobilière) pour la gestion du Tiers Lieu d'Innovation Sociale qui ouvrira ses portes en 2020.

- La SCIC « **Les Imaginations Fertiles** » (IF) labelisée par l'Etat PTCE- Pôle Territorial de Coopérations Economiques (2014-2017), elle gère et anime, depuis sa création en 2013, un Tiers Lieu unique d'expérimentation sociale, un espace partagé de coworking dédié à l'économie collaborative.

- **ETIC®** Foncièrement Responsable qui crée, finance et gère des espaces de travail loués à des conditions flexibles et à loyer modérés, aux acteurs du développement durable.

2. La vision du projet

Le « Domaine de Clairfont » comprend deux bâtiments avec une grande valeur patrimoniale situés au cœur du quartier de Bellefontaine, dans le parc de Clairfont et au pied du métro. Avec ce projet nous souhaitons:

- Développer un véritable « Tiers Lieu » inspirant qui devienne un **outil de développement du territoire et de son quartier**

- Développer un **lieu ouvert** sur son quartier et ses habitants, **espace ressource** pour favoriser le vivre ensemble, l'insertion et l'emploi sur le quartier.

- Favoriser la mise en place de **coopérations entre acteurs** du monde économique et social et leur implantation au sein d'un quartier prioritaire.

3. Description des espaces du Tiers Lieu

Situé sur un site exceptionnel – un terrain arboré de 3.800m² et 1.800 m² de bâtiments rénovés – l'espace du futur Tiers Lieu d'innovation Sociale se trouve à deux pas du métro Bellefontaine.

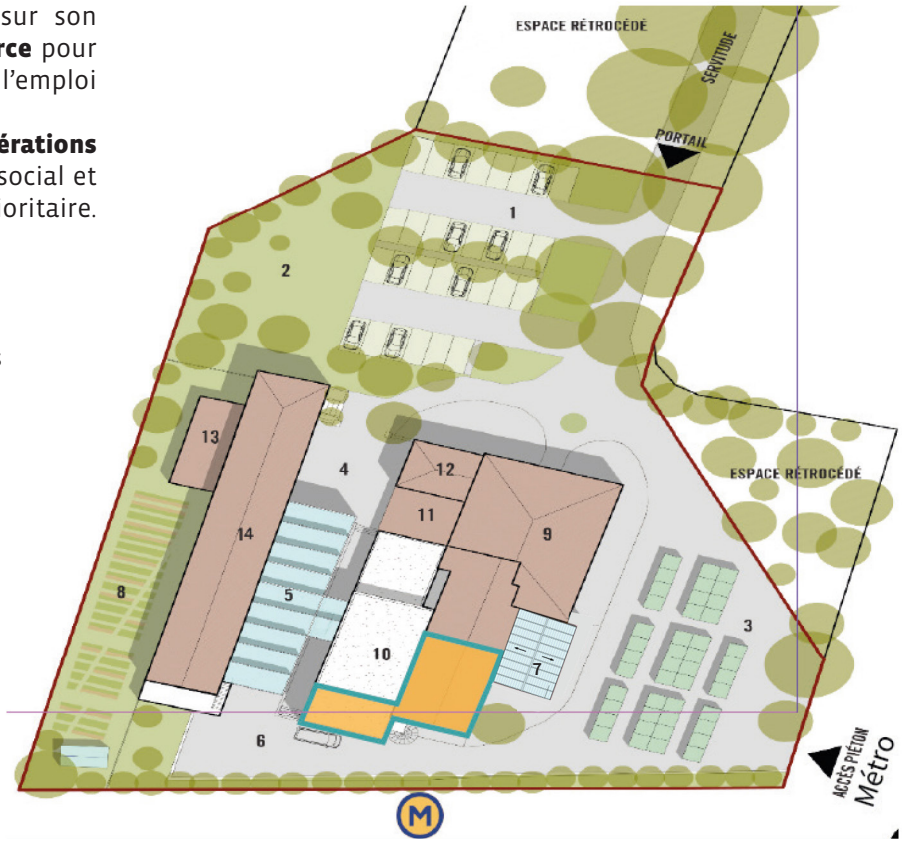
- Bâtiment château : le centre a un espace ouvert au public (ERP), avec une **salle de restauration**, une terrasse couverte et une **salle évènementielle**. Des espaces (normes CDT) accueillent des structures avec des **bureaux partagés** (60 postes de travail) et des salles de réunion. Les espaces du premier étage sont dédiés aux **bureaux privés** (70 postes de travail) d'entreprises de l'ESS et de l'innovation sociale.

- Bâtiments ateliers : ce bâtiment accueille un **FabLab solidaire**, des petits ateliers et un espace de coworking à l'étage pour 40 postes de travail.

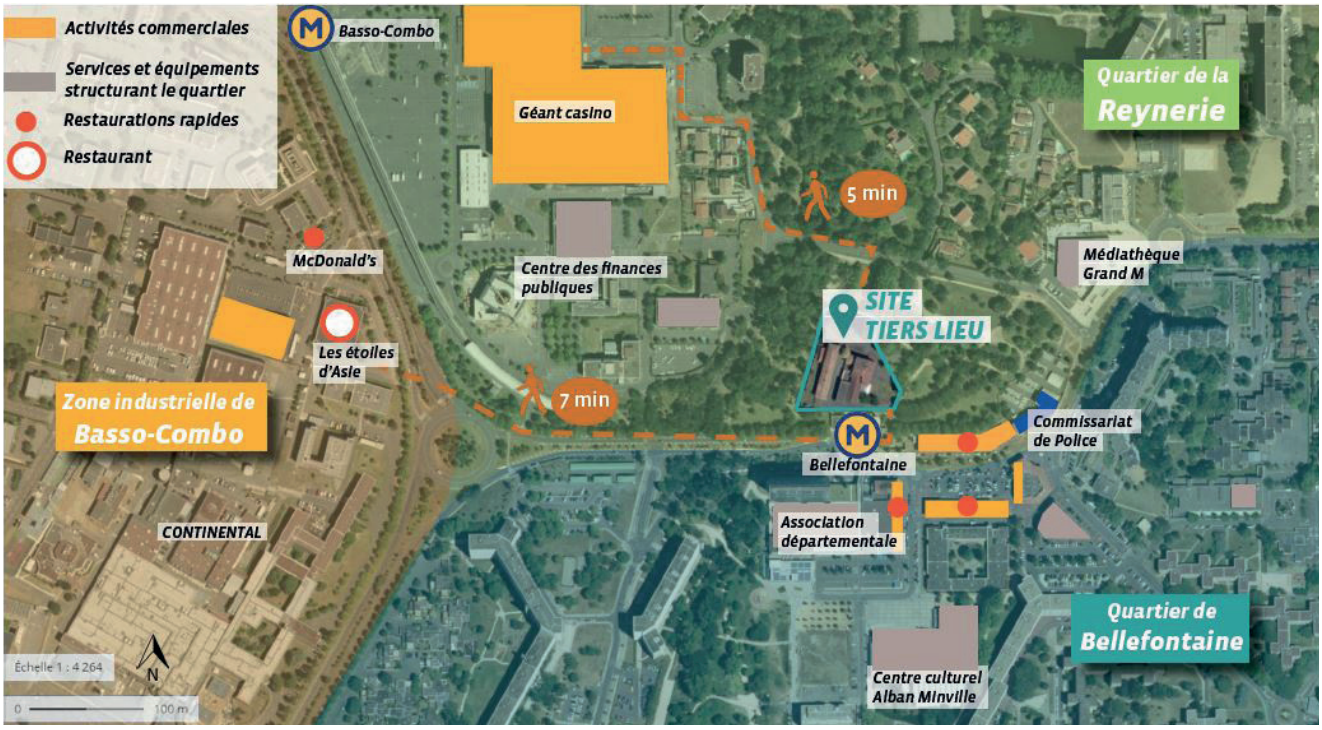
- **Espaces verts** et espaces de convivialité pour la rencontre de différents univers.

Legénde

1 parking 30 à 40 places selon le PLU et besoins pour le restaurant
2 - Zone de pique nique
3 - Le parvis boutiques éphémères / Food'truck
4 - La place des artisans
5 - La halle couverture (option)
6 - La cour de service
7 - La terrasse
8 - Le potager
9 - Le chateau
10 - Salle évenementielle
11- La cave
12 - Le logement
13 - Stockage / cuisine
14 - Les ateliers / Co working
Espace de restaurant



LE TIERS LIEU DANS SON ENVIRONNEMENT : PLAN DE SITUATION



4. Description du quartier

La dynamique associative du quartier de Bellefontaine est forte et s'y trouve des équipements de services structurants (Centre Culturel, Médiathèque, Maison de l'orientation de la Région, écoles, etc) très importants.

Le quartier de Bellefontaine est classé QPV. (Taux de chômage à 35%, occupation d'habitation dans des HLM faible à 50%, revenu moyen par habitant de 8.100€/an) et fait donc l'objet d'une redynamisation de l'activité économique du quartier.

Aujourd'hui, un projet de renouvellement urbain (en lien étroit avec le futur Tiers Lieu d'Innovation Sociale) est mis en place pour améliorer les espaces publics et les connexions aux quartiers voisins (Reynerie, Basso Cambo et Lafourguette).

L'offre de restauration dans le quartier est majoritairement de restauration rapide. L'offre de restauration pour toutes les entreprises basées à Basso Cambo se limite à quelques chaînes de restaurants.

II - L'OBJET DE L'APPEL À CANDIDATURE : PROJET DE RESTAURATION

1. Présentation générale de l'activité souhaitée

Le présent appel à candidature a pour objet la création et l'exploitation d'un nouvel espace de restauration en résonance avec le Tiers Lieu d'Innovation Sociale qui s'implante à Bellefontaine en 2020.

Sa vocation principale est d'être la porte d'entrée du Tiers Lieu, un espace de rencontres des différents univers.

Le restaurant doit proposer un espace convivial de rencontre et de partage solidaire qui contribuera à la dynamisation et aux interactions entre les coworkers, les habitants du quartier et les salariés des structures territoriales ou des entreprises qui fréquentent le lieu.

Cette nouvelle activité doit autant que possible inclure une vision écologique en cohérence avec la philosophie du lieu (bio,circuit court et locaux, zéro déchets ...).

2. Description des locaux

La surface aménageable du restaurant (cuisine + salle de restauration + terrasse extérieure couverte) représente **environ 160 m².**

. La cuisine d'environ 60m² a une entrée et sortie directe sur la salle de restauration ainsi qu'un accès livraison à l'arrière de la cuisine.

. La salle de restauration d'environ 100m² a un accès directe sur la terrasse couverte. La jauge a été estimé à 36 places assises.

Synergies

La salle événementielle d'environ 100m2 sera exploitéepour des événements organisés par les IF(par exemple la« Pause Dej ' » thématique tous les mardi midi) ainsi que par des entreprises qui peuvent nécessiter d'un service traiteur.

La salle événementielle peut être privatisée pour l'exploitation du restaurant et la salle de restauration peut être privatisée pour l'exploitation du Tiers Lieu hors service restauration.

. La terrasse extérieure couverte d'environ 70m² pourra être exploitée par le restaurant. Avec une magnifique vue sur le Parc de Clairfont, elle permettra aux usagers de se détendre et de participer aux activités extérieures.

III - DOSSIER DE CANDIDATURE

Les candidat(e)s doivent remettre un dossier de candidature avant le dimanche 31 mai 2020 à minuit (transmission par mail à restaurant@imaginationsfertiles.fr ou dépôt d'un dossier aux Imaginations Fertiles, 27 bis Allées Maurice Sarraut à Toulouse).

Il comprendra :

. **Expérience professionnelle :** parcours personnel ou références sur des exploitations comparables. Une expérience professionnelle en gestion de restauration est attendue.

. **Garanties financières** : Fonds propres disponibles pour l'achat du matériel d'exploitation et indication des volumes en nombre de couverts et prix moyens.

. **Un dossier de présentation** de votre proposition pour l'exploitation de l'espace restauration dans le cadre d'une convention d'occupation du Tiers Lieu d'innovation sociale.

Ce document devra notamment préciser :

. Une lettre de candidature décrivant les motivations du candidat.

. Les références du porteur de projet.

. Le type de structure juridique que vous envisagez mettre en place pour exploiter cet espace restauration.

. Le montant estimatif de l'investissement nécessaire pour l'ouverture du restaurant et votre mode de financement.

. Un compte d'exploitation prévisionnel présenté sur 3 ans, ce compte peut intégrer des activités annexes de service traiteur.

. Le montant estimatif de votre fond de roulement

. Le loyer d'occupation envisageable en contrepartie de l'espace mis à disposition

. La nature des prestations de restauration que vous souhaitez apporter : type de carte, formules et menus (pour les salariés du lieu et les habitants du quartier), périodicité, gamme de prix.

. L'effectif envisagé pour le restaurant : planning présence prévisionnel personnel et décomposition poste numération.

. La qualification du responsable du restaurant qui sera présent quotidiennement sur le lieu.

. La politique commerciale que vous envisagez de mettre en place pour lancer l'activité de restauration.

. Un engagement sur la durée pour la gestion du restaurant.

Grille d'analyse des candidatures : Critères et pondération

. Expérience de la restauration : 20%
. Capacités financières : 40%
. Originalité du concept, complémentarité et convergence avec le projet global du Tiers Lieu : 20%
. Démarches de développement durable (impact écologique et social – tri, insertion, circuits courts, accessibilité…) : 20%

Des visites du futur Tiers Lieu d'Innovation Sociale et une présentation des équipements peuvent être programmées à la demande :

Adriana Buero : a.buero@imaginationsfertiles.fr
Contact Imaginations Fertiles : 05.61.40.92.16

Les porteurs de projets seront tenus informés des suites données à leur proposition et du calendrier de la procédure des candidatures.

les imaginations fertiles

étic FONCIÈREMENT RESPONSABLE

3. Travaux

Des travaux de réhabilitation des locaux seront réalisés dans les prochains mois et financés par la SCI.

- La SCI financera l'ensemble des travaux de réhabilitation : menuiseries, électricité, plomberie, ravalement, peinture, sols, WC...
- La SCI pourra mettre en lien le « restaurateur » avec des structures de l'ESS pour l'équipement de la salle de restauration dans le cadre d'une démarche écologique.

Le candidat retenu devra **financer l'équipement de la cuisine et les mobiliers** pour la salle de restauration.

Le candidat retenu sera associé à la réflexion sur les travaux de réhabilitation et sur l'aménagement des locaux. Il sera invité à participer aux réunions avec le cabinet d'architectes, les représentants de la SCI, les investisseurs financiers et les entreprises de travaux.

4. Modalités d'exploitation

La structure exploitante ou l'équipe dit « le restaurateur » doit pouvoir répondre aux exigences suivantes :

- Le candidat doit être en capacité d'investir sur l'espace restauration avec un **modèle économique viable.**
- Le candidat doit assurer le **service de restauration du midi** et avoir une offre de **service traiteur** dans le cadre de la programmation du lieu (une ou plusieurs soirées par mois, et location des espaces évènementiels en semaine).

Entrée restaurant

- Le candidat est libre de définir la nature des prestations de restauration destiné à la clientèle. Toutefois, l'analyse de propositions de chaque candidature prendra en compte la **qualité, la variété (au moins une offre végétarienne satisfaisante), l'accessibilité et les prix** des produits proposés à la clientèle.
- Les démarches **écologiques** (bio, zéro waste) et la valorisation des produits **locaux** seront appréciées.
- Le candidat est libre de définir les modalités tarifaires. Toutefois, la SCI aura un droit de regard sur ces politiques tarifaires en cohérence avec le lieu.

5. Conditions d'exploitation

Le candidat retenu occupera et exploitera une salle de restauration et une terrasse dans un Tiers Lieu d'Innovation Sociale située au 2, rue Raymond Lizop à Bellefontaine.

Le candidat n'aura pas la faculté de contracter avec un ou plusieurs sous-occupants sans l'accord explicite de la SCI.

L'entretien, la maintenance et l'éventuel remplacement du mobilier et des équipements seront à la charge du candidat retenu durant toute la durée de la convention.

6. La convention

Le candidat retenu sera invité à devenir associé de la SCI pour participer à la gestion des espaces du Tiers Lieu d'Innovation Sociale.

Le candidat devra verser un loyer à la SCI en contrepartie du droit d'occuper et d'utiliser de façon privative l'espace restauration. Un loyer fixe d'environ 130€HT/m²/an sera attendu quel que soit le chiffre d'affaires réalisé et pourra être débattu en fonction des investissements réalisés sur le site. Une variable sur le Chiffre d'Affaire pour alignement d'intérêt sera envisagé. Le pas de porte se fera selon le niveau de finition souhaité par le preneur.

La mise à disposition des espaces de restauration fera l'objet d'une convention à durée déterminée, reconductible en fonction d'un contrat à co-construire.

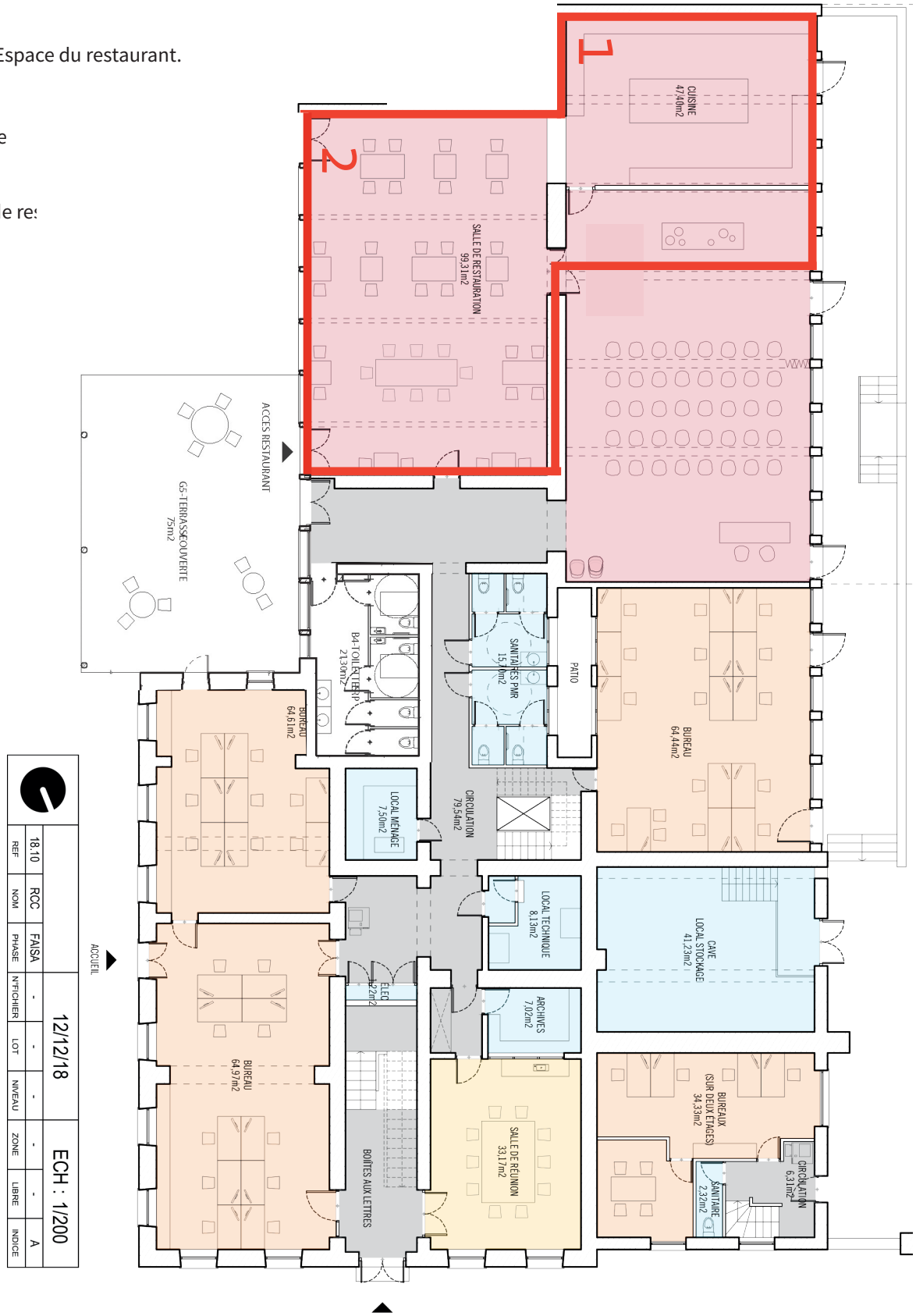
Entrée grand public du Tiers Lieu.
Terrasse de l'espace restauration.

Plan RDC bâtiment principal
Tiers Lieu d'innovation sociale à Bellefontaine

Espace du restaurant.

1 Cuisine

2 Salle de re



REF	18.10
NOM	RCC
PHASE	FAISA
N°FICHIER	-
LOT	-
NIVEAU	-
ZONE	-
LIBRE	-
INDICE	A

12/12/18

ECH : 1/200