ROVALTAIN
PÔLE D'EXCELLENCE ET D'INNOVATION
un parc d'activités de
Valence Romans AGGLO

DOCUMENT 2

FEVRIER 2018

RDC COMMERCIAUX – FRONT DE GARE TGV

APPEL A PROJET RESTAURATION

NOTE COMPLEMENTAIRE ET ELEMENTS DE PROGRAMME

1. Préambule

La communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo organise un appel à projet qui désignera au minimum un restaurateur pour créer, exploiter et gérer sous sa propre entreprise un restaurant sur le Quartier de la Correspondance afin de répondre aux besoins des salariés du parc d'activités Rovaltain et des usagers de la Gare SNCF – Valence TGV.

A l'image du parc d'activités, pôle d'excellence et d'innovation, l'objectif est de privilégier un concept innovant. Tout projet devra proposer au minimum une offre de restauration. Elle pourra être couplée à une autre offre de restauration ou, à un autre service destiné aux salariés et favorisant la qualité de vie au travail. Le local proposé de 246m² peut être couplé à un local de 113m² pour une plus grande modularité.

L'appel à projet est destiné à désigner un interlocuteur unique de Valence Romans Agglo lié par un bail commercial qui sera spécialisé en fonction du projet retenu. L'ouverture est souhaitée pour début 2019.

Il est attendu que les candidats démontrent leurs capacités à proposer un espace de restauration à prix attractif pour les salariés du site, proposant des menus variés, équilibrés avec des produits de qualité qui soit en synergie avec le projet du parc d'activités.

L'appel à projet reste ouvert pour permettre aux candidats de valoriser et d'adapter leur savoir-faire en proposant des solutions maîtrisées. Il s'agit d'assurer à toutes les individualités et à chaque budget la possibilité de trouver une réponse.

2. PRESENTATION DU PARC D'ACTIVITES ROVALTAIN

> ROVALTAIN, un parc d'activités de Valence Romans Agglo

Rovaltain est un parc d'activités de la Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo.

Depuis janvier 2017, Valence Romans agglo rassemble 56 communes et 216.000 habitants.
Valence Romans Agglo est le plus important établissement de coopération intercommunale de la Drôme et le 5ème pôle de la Région Auvergnes Rhône Alpes.

Valence Romans Agglo est depuis 2016 labélisé Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte par le Ministère du développement durable et de l'énergie.

ROVALTAIN
PÔLE D'EXCELLENCE ET D'INNOVATION
un parc d'activités de
VALENCE ROMANS AGGLO

DOCUMENT 2

Desservi par plusieurs axes européens majeurs, le territoire de Valence Romans Agglo bénéficie d'une position géographique attractive qui conjugue qualité de vie et de nombreuses infrastructures de transports. Il s'y créé près de 2 000 entreprises par an en moyenne, avec un taux de survie à 5 ans proche de 65 % (supérieur à la moyenne nationale).

SES OBJECTIFS PRINCIPAUX :

- Développer sur le territoire des actions d'intérêt communautaire
- Harmoniser l'offre de service sur les 56 communes
- Mettre en œuvre le projet de territoire avec des réalisations concrètes au service de la population

> ROVALTAIN, le parc d'activités de la gare Valence TGV

Il se développe autour de la gare TGV TER de Valence, à l'intersection entre le couloir rhodanien (à 30 minutes de TGV de Lyon et 2h10 de Paris) et le sillon alpin (connecté avec Grenoble, Chambéry, Annecy et Genève par le TER et l'A49).

D'aménagement récent (la première entreprise s'est installée en avril 2005), Rovaltain accueille à ce jour de l'ordre de 135 entreprises et plus de 2 100 emplois qui se développent dans 20 bâtiments construits sur les deux premiers quartiers aménagés :

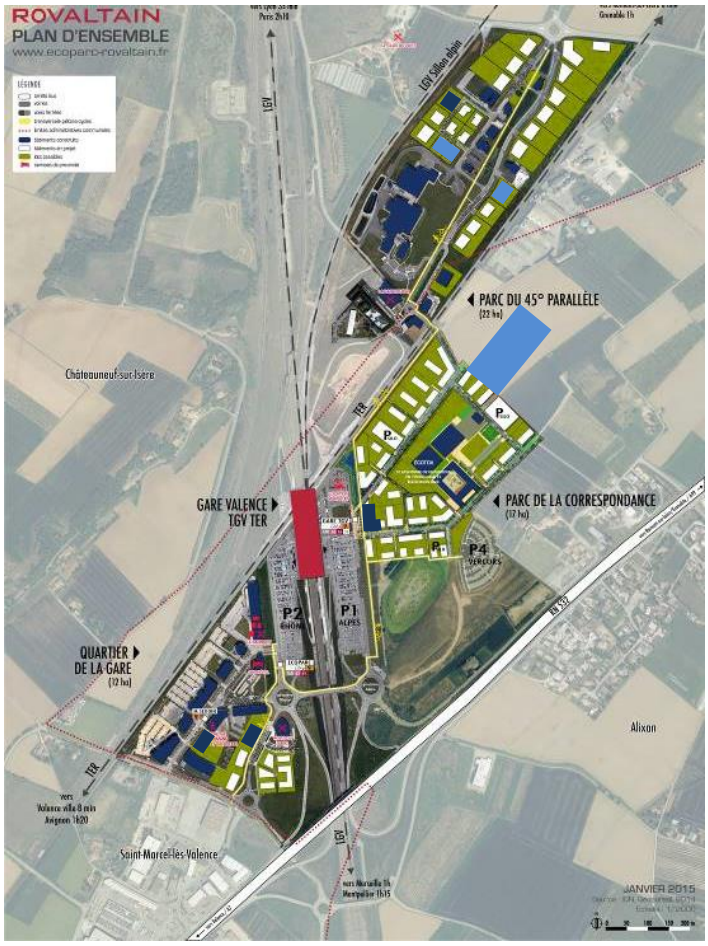
- Le Quartier de la Gare (12 ha sur Alixan),
- Le Quartier du 45ème parallèle (22 ha sur Châteauneuf-sur-Isère)

Le Quartier de la Correspondance, 17 ha en vitrine Est de la Gare TGV-TER, est en cours de développement : 100 000m² de planchers activités (tertiaire, recherche, services, PME/PMI) s'y construiront à terme.

Le périmètre opérationnel total de Rovaltain correspond à une ZAC de 162 ha autorisant la construction de 620 000 m² activités. La maîtrise foncière publique est assurée à ce jour sur l'ensemble du périmètre à aménager.

ROVALTAIN
PÔLE D'EXCELLENCE ET D'INNOVATION
un parc d'activités de
valence romans AGGLO

DOCUMENT 2



- Bâtiments construits ou en cours de construction
- Terrains avec PC déposé
- Terrains à commercialiser

Rovaltain en chiffres

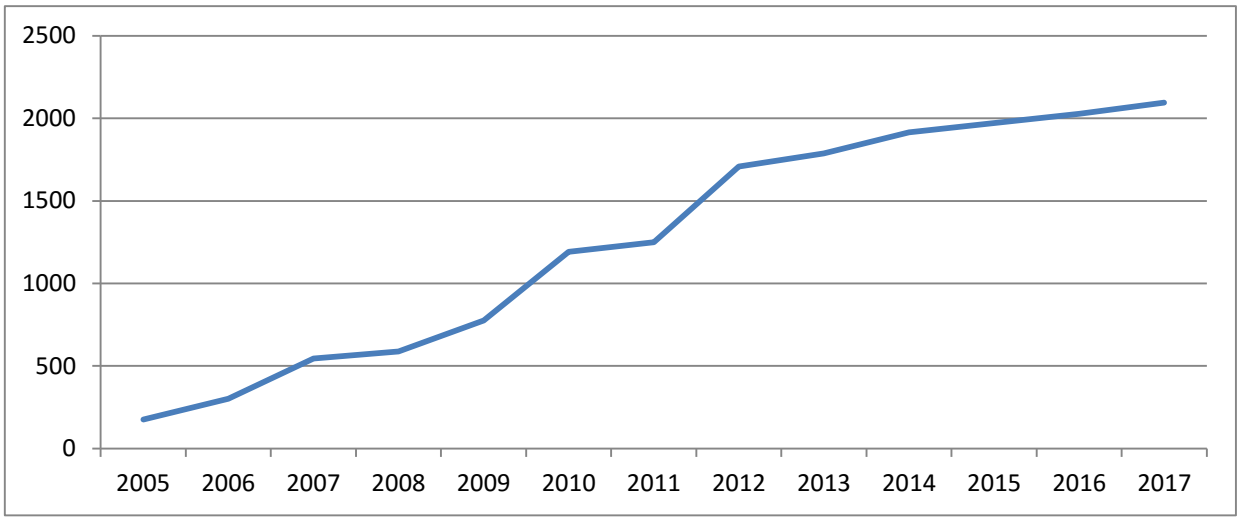
LA GARE VALENCE TGV/TER (mise en service juin 2001) :

- 2.7 millions de voyageurs en 2015 *(source : SNCF - Gare et Connexion)*
- 52 TGV et 36 TER en gare chaque jour

ROVALTAIN
PÔLE D'EXCELLENCE ET D'INNOVATION
un parc d'activités de
VALENCE ROMANS AGGLO

DOCUMENT 2

EVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS SUR LE PARC D'ACTIVITES :



PREVISIONNEL NOMBRE D'EMPLOIS 2019 : 2500 emplois soit 400 emplois supplémentaires

> Rovaltain, un parc d'activités certifié ISO 14001

Le parc d'activités Rovaltain de Valence TGV-TER est le premier Parc d'activités de la Drôme certifié ISO 14 001. Depuis 2004, il inscrit son développement dans une démarche de qualité environnementale.
Sa charte de développement durable oriente son action sur la « *définition d'un urbanisme durable et la qualité de vie au travail » :*

- qualité des aménagements,
- qualité des constructions intégrant les énergies renouvelables,
- qualité des paysages et des accès pour faire de Rovaltain un espace à vivre.

Pour atteindre ces objectifs, Rovaltain a conçu et met en œuvre son Système de Management environnemental (SME) certifié ISO 14001 depuis 2004, qui encadre l'ensemble des actions concourant à l'aménagement et au développement du parc.

Ainsi, ce SME concerne à la fois les actions engagées par Valence Romans Agglo et par ses prestataires.
De nombreuses activités implantées sur Rovaltain sont des acteurs majeurs de la filière bio / santé environnementale. Les attentes en matière de développement durable sont donc fortes.

> Rovaltain, un pôle de vie pour les entreprises et leurs salariés

Le parc s'intègre dans le bassin de vie de Valence Romans Agglo (220 000 habitants) et offre :

- des services sur site : internet haut débit et fibre optique, carré poste, 4 restaurants et 1 sandwicherie, location de voitures, centre de congrès, centre de séminaire, crèche interentreprises de 36 berceaux, un centre d'affaires ;
- des transports en commun vers les centres villes de Valence et Romans ;

ROVALTAIN
PÔLE D'EXCELLENCE ET D'INNOVATION
un parc d'activités de
VALENCE ROMANS AGGLO

DOCUMENT 2

Une attention particulière est portée au cadre de travail et au développement des services aux salariés pour favoriser le bien être des collaborateurs.

> **Site internet :** www. rovaltain.fr

3. L'emplacement

Les futurs locaux destinés au projet de restaurant sont situés au RDC du bâtiment M3 sur le Quartier de la Correspondance.

> **Enjeux de l'aménagement du Quartier de la Correspondance (17ha)**

Ouvert sur la gare TGV TER de Valence, le Quartier de la Correspondance est un quartier de gare voulu convivial et animé, dédié à l'accueil d'activités tertiaires, de recherche et de services. Conçu à l'articulation entre le Quartier du 45e parallèle et la gare, il offre, sur 100 000 m², de nouvelles opportunités d'investissement et d'implantation pour les entreprises.

- **Structurer la nouvelle vitrine tertiaire de Valence TGV TER :**

La densité recherchée pour ce quartier optimise l'utilisation du sol et favorise le développement des services de proximité pour les entreprises et les salariés. Les aménagements d'espaces publics y sont de qualité, avec un parc paysagé, des places publiques dans le prolongement du parvis de la gare, des venelles pour faciliter les circulations piétonnes.

La trame verte et bleue est support de biodiversité, notamment grâce à une gestion naturelle des eaux de pluie par un système de noues végétalisées.

Encadrer la place de la voiture pour favoriser l'intensité urbaine et garantir l'attractivité du parc est un enjeu majeur du projet urbain. Aussi, l'incitation à la mobilité douce et à l'utilisation des transports en commun est assurée par un maillage de voies dédiées aux piétons et cycles, des réserves pour les voies

bus, des actions de promotion du covoiturage et de la mobilité alternative à la voiture particulière, une gestion mutualisée du stationnement.

- **Devenir le quartier central et animé du parc d'activités Rovaltain**

Situé en front de gare TGV et directement connecté à la gare par le futur Parvis, le Quartier de la Correspondance se situe à l'intersection des quartiers de la Gare et du 45ème Parallèle et s'ouvre sur les 100 ha de réserves foncières. Les principes de construction structurent un cours urbain avec des RDC d'une hauteur de 4m afin de pouvoir accueillir les services aux salariés au fur et à mesure du développement du parc d'activités.

- **De poursuivre la construction d'un espace énergétique de référence**

FOCUS STATIONNEMENT
L'aménageur garantit la mise à disposition d'une place de stationnement par 50m² de SdP dans un périmètre de 300m. Il s'agira d'une place banalisée au sein d'un parking aérien (clôturé avec accès réglementé). Le coût annuel de l'abonnement est de 600€TTC/place/an (valeur 2017).
Pour une durée inférieure à 3h, le parking est gratuit.

> Etat d'avancement du développement du Quartier de la Correspondance

- Plateforme européenne de recherche et de formation en écotoxicologie : bâtiment de 12 240m² SdP. dont :
  - 900m² disponibles à la location et en cours de commercialisation
  - le pôle séminaire Hemera : espace de réception de 250m² au RDC, un amphithéâtre d'une capacité d'accueil de 286 places, 6 salles de sous commissions allant de 25 à 90m²
- Le bâtiment M3 – 4177 m² de SdP – RDC commerciaux – bâtiment d'implantation du futur restaurant (150 emplois prévisionnels)
- Bâtiment de 20 000m² à l'horizon 2019 – 300 emplois – PC déposé
- Projet d'un bâtiment de 5000m² en cours

Il est précisé que Valence Romans Agglo ne s'engage pas sur les données prévisionnelles des pages précédentes. Ces données sont données à titre d'information et ne seraient engager la collectivité.

4. Objet de la consultation

La présente consultation porte sur la location d'un local commercial en front de Gare Valence TGV proposant au minimum un service de restauration à destination de salariés du Parc d'activités et des usagers de la gare au sein du bâtiment M3. L'offre de restauration peut être complétée par tout autre service aux salariés.

ROVALTAIN
PÔLE D'EXCELLENCE ET D'INNOVATION
un parc d'activités de
VALENCE ROMANS AGGLO

DOCUMENT 2

Le candidat retenu sera chargé de :

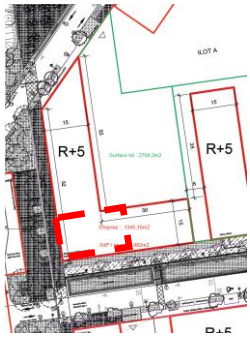
- l'aménagement du local en fonction de son projet et de son financement,
- l'exploitation et de la gestion quotidienne

Présentation du local restaurant au sein du Bâtiment M3

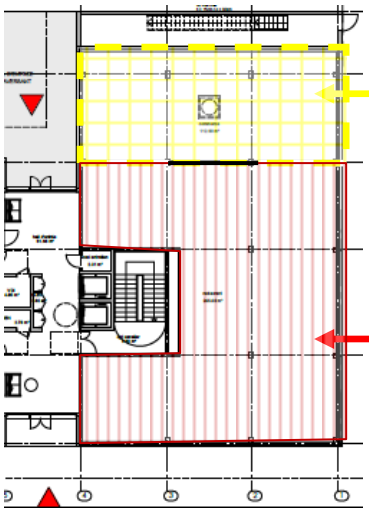
- Surface totale du bâtiment : 4177.24 m² SdP – 4 étages – plateaux de bureaux de 600m² à 1000m²
- Futur restaurant situé à l'angle de la place Paul Ricœur (face au parvis de la Gare) et du Cours Emilie du Châtelet
- RDC - Double façade
- Possibilité d'une terrasse (avec redevance d'occupation du domaine public) face à la Gare TGV
- Livraison bâtiment : janvier 2019
- Promoteur-Constructeur : Patriarche DB

ROVALTAIN
PÔLE D'EXCELLENCE ET D'INNOVATION
un parc d'activités de
VALENCE ROMANS AGGLO

DOCUMENT 2



Crédits : Patriarche DB - images non contractuelles



Espace commerce : 113m²

les candidats souhaitant coupler l'offre de restauration à un autre service peuvent se positionner sur cet espace complémentaire

Espace restauration : 246m²

4. Le cadre architectural

- Bâtiment concerné : Le M3 – RDC
- Surface minimum : 246m² - possibilité d'extension de 113m² pour une activité de restauration ou tout autre service aux salariés proposé par le prestataire

Prescriptions techniques – *données contractuelles*

CLOS & COUVERT

- Structure verticale en béton armé, avec poteaux et mur banché.
- Structure horizontale par dalles béton armé et poutres béton armé.
- Etanchéité des dalles de terrasses par complexe type bicouche élastomère sur isolation d'une épaisseur conforme aux exigences techniques en vigueur avec protection par gravier sur 5 cm d'épaisseur.

- Locaux techniques de toiture, sur toiture avec structure métallique permettant l'installation d'une partie des panneaux solaires. Les groupes de climatisation et de ventilation sont installés sous cette structure. La couverture de la partie technique n'est pas étanche.
- Vitrine en rez-de-chaussée en aluminium laqué à rupture de pont thermique + vitrage isolant clair, avec vantaux pour accès de chaque lot par l'extérieur.
- Cloisons séparatives dans les lots ou de gaines techniques en cloisons plaque de plâtre avec laine minérale.

AMENAGEMENT DES LOCAUX COMMERCES DU NIVEAU 0

Chauffage Climatisation Ventilation

- La production en chauffage et climatisation est à la charge du preneur qui réalise l'aménagement. Les cheminements sont prévus entre la toiture et les lots afin de permettre le tirage des tuyauteries de fluides frigorifiques. Le ou les groupes seront installés en toiture.
- Pour la ventilation, des conduits sont laissées en attente dans les lots, et en toiture. Les équipements en toiture seront dimensionnés suivant l'activité du preneur, et seront à sa charge.

Plomberie

- Une attente eau froide, et une attente eau usée sont laissées en attente dans chaque lot suivant plans. Pour le lot 02 (dit restaurant), un bac à graisse est prévu à l'extérieur avec une attente d'eau usée dite grasse dans le lot.
- Compteurs eau froide en gaine technique des communs du bâtiment.
- Pas de production d'eau chaude sanitaire prévue en base.

Electricité / Courants Faibles

- Aucun équipement électrique n'est prévu
- Fourreau entre gaine technique ERDF et sortie au sol en dallage dans le commerce
- Fourreau entre gaine technique FT et sortie au sol en dallage dans le commerce
- Le preneur devra prévoir dans son tableau électrique l'alimentation des équipements de chauffage / ventilation
- Tarif jaune ou bleu à la charge du Preneur

Finitions intérieures

- Les murs intérieurs de façade sont livrés brut béton
- Les cloisons, les soffites et les gaines techniques sont terminées en plaques de plâtres avec les joints calicots
- Les plafonds sont livrés brut béton ou avec isolation de type flocage
- Le sol est livré brut béton avec une réserve de sol pour mise en œuvre d'un isolant et d'une chape.

Aménagement des abords

- Raccordement des réseaux sur les attentes situées en limite de propriété.
- Réalisation du revêtement de chaussée en enrobé noir, voirie lourde dosée à 180 kg/m² sur circulation et parkings, avec bordure ciment limitant les zones. (accès livraison restaurant et accès transformateur)
- Réalisation du revêtement de trottoir en enrobé noir dosé à 100 kg/m² avec bordure ciment limitant les zones.
- Mise en place de terre végétale, engazonnement et plantation de végétaux sur les zones vertes.

Une mise au point sera à réaliser avec la maîtrise d'œuvre de l'immeuble dès attribution afin de mesurer et d'intégrer les impacts éventuels sur le projet actuel.

> 5. Le cadre juridique

Au regard de son activité de production et de commercialisation, le restaurant doit s'inscrire dans un cadre juridique commercial.

Le plateau est proposé à la location dans le cadre d'un bail commercial. La proposition du candidat retenu sera annexée au bail commercial. Le candidat retenu devra s'engager à maintenir le périmètre de l'activité proposée pendant toute la durée du bail. Toute modification de ce périmètre initial fera l'objet d'un avenant.
La location du plateau est de 130 €/m²/an hors taxes et hors charges, revalorisé selon l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC).
La terrasse située face à la Gare TGV fera l'objet d'une redevance d'occupation du domaine public.

ROVALTAIN
PÔLE D'EXCELLENCE ET D'INNOVATION
un parc d'activités de
VALENCE ROMANS AGGLO

DOCUMENT 3

ANNEXE 1 : LES BESOINS DES USAGERS (à titre d'information)

- **Le potentiel de convives**

Le site compte actuellement 2100 emplois. D'ici 2019, ce nombre devrait s'élever à **2500** environ. Compte tenu de la proximité de la Gare, il serait nécessaire de prendre en considération les voyageurs.

- **Le profil des consommateurs**

Typologie des convives

Une **typologie de clientèle variée** :

- d'une part, **en termes de composition professionnelle** : les convives potentiels proviennent de tous les horizons socioprofessionnels. Ainsi, pourront se côtoyer au sein du restaurant des ouvriers du BTP, des employés de bureaux, des cadres de plateforme bancaire, des ingénieurs… Les écarts de revenus entre les établissements sont également significatifs.

- d'autre part, **en termes d'attentes :** 3 catégories méritent d'être distinguées :
  - Celle qui revendique une alimentation bio, des entreprises sur site travaillant dans le domaine du développement durable et circuit court
  - Celle pour qui la variété et la qualité gustative sont essentielles tout comme la présentation des plats souhaitée très attractive sur le plan visuel.
  - Celle qui souhaite une restauration rapide et diversifiée

- **Amplitude et plage horaires**

L'amplitude horaire habituelle pour le déjeuner dont disposent une grande partie des salariés est **d'une heure** environ sur une plage horaire entre 11h30 et 14h.

- **Points de restauration sur Rovaltain**

- Le Resto du Parc – restaurant d'entreprises – exploitation par R2C
- Le **restaurant-bar** à vins Le Sarment, http://www.lebaravin.fr/pages/SARMENT/SARMENT-SARMENT.html
- La parenthèse, https://la-parenthese.fr/
- Le comptoir Courte paille
- Le point chaud PAUL au sein de la gare de Valence TGV-TER