

Marché public de Maîtrise d'œuvre
Procédure adaptée – marché n° 2025 RTPN 4124
CCI Nantes St-Nazaire

Mission de maîtrise d'œuvre pour la construction d'une coque commerciale destinée à accueillir un bar-restaurant

Maison de l'Entrepreneuriat et des Transitions
1 rue Françoise Sagan, 44802 Saint-Herblain Cedex

PROGRAMME



Juillet 2025

SOMMAIRE

1. CONTEXTE.....	3
1.1 Présentation générale.....	3
1.2 Localisation.....	4
1.3 Interfaces avec l'exploitant.....	5
2. PROGRAMME ARCHITECTURAL	5
2.1 Nature de l'occupation.....	5
2.2 Périmètre de la mission de maîtrise d'œuvre	6
2.3 Caractéristiques techniques	6
2.3.1 Coque bâtiment.....	6
2.3.2 Aménagements extérieurs	7
2.3.3 Arrivées réseaux.....	7
2.3.4 Terrasse extérieure	8
2.4 Prescriptions architecturales.....	8
2.5 Confort et qualité d'usage	9
2.6 Zone d'implantation et division parcellaire.....	10
2.6.1 Zone d'implantation	10
2.6.2 Zone constructible	10
2.6.3 Division parcellaire	11
2.6.4 Etude géotechnique.....	11
2.7 Stationnement	12
2.8 Faisabilité spatiale.....	13
3. CONDITIONS OPERATIONNELLES	14
3.1 Calendrier.....	14
3.2 Gouvernance	14
3.3 Budget	14
3.4 Annexes	14

1. CONTEXTE

1.1 Présentation générale

En février 2024, la CCI Nantes St-Nazaire a acquis l'ancien siège de la BPA/BPGO afin d'y transférer ses services et d'y établir la Maison de l'Entrepreneuriat et des Transitions (MET).

A l'intérieur de cet édifice de plus de 12 000 m² se croisent associations, partenaires, institutionnels, espaces de réceptions, de formations et de rencontres. C'est un écosystème, une fourmilière d'acteurs au service du territoire et de ses entreprises.

Cependant, le concept de la MET se limite aujourd'hui aux seules activités hébergées au cœur du bâtiment principal, alors que le terrain qui accueille le bâtiment présente une superficie de 3,7 ha avec environ 350 places de parking, des espaces enherbés, des arbres, et de la capacité constructible.

Cet équipement demande à exister dans son environnement immédiat et à entrer en dialogue avec son voisinage. La vocation du site est d'évoluer de la *Maison* de l'Entrepreneuriat et des Transitions au *Quartier* de l'Entrepreneuriat et des Transitions.

Face à cet enjeu, la CCI Nantes St-Nazaire a missionné en 2024 le cabinet HODOS afin de l'aider à élaborer un plan-guide de l'aménagement du site de la Maison de l'Entrepreneuriat et des Transitions. Achievé début 2025, ce plan-guide fait émerger plusieurs idées et identifie notamment un potentiel de symbole et d'usage sur le parvis sud du bâtiment, espace noble de transition entre le bâtiment et la rue, aujourd'hui réduit à simple usage de parking.

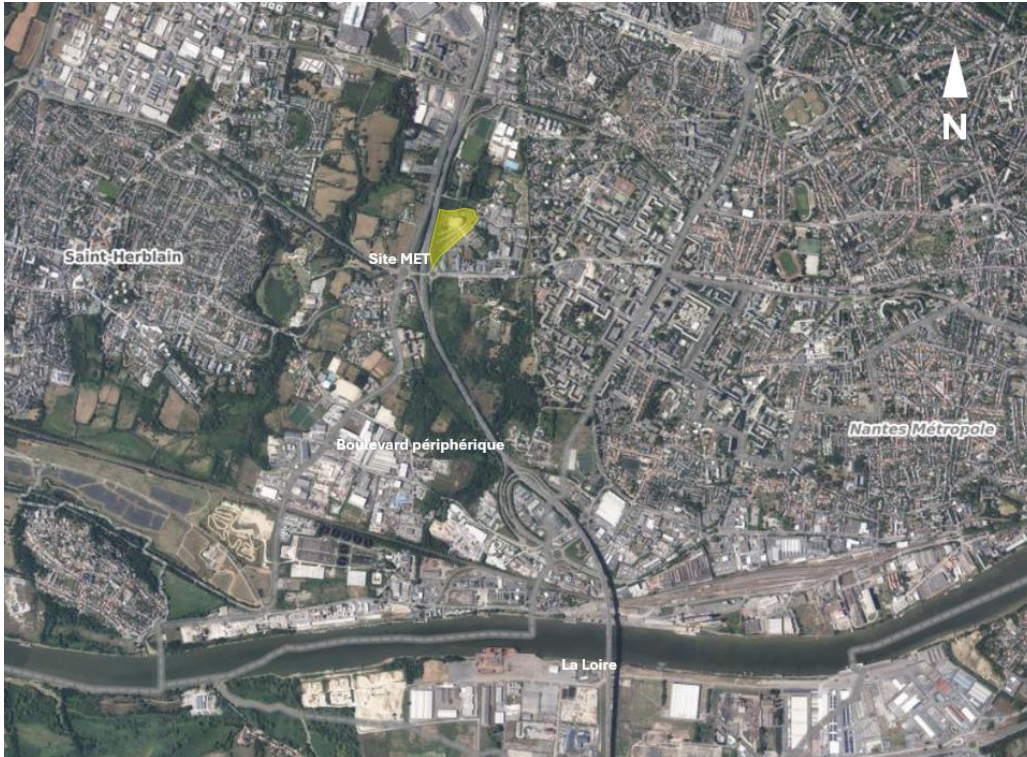
Ainsi, la première étape de la construction du Quartier de l'Entrepreneuriat et des Transitions consiste à réaliser un équipement dynamique et accueillant adressé autant sur le site que sur la ville, un lieu de rencontre, d'échange et de convivialité qui manque au site, à savoir un bar-restaurant.

La présente consultation a donc pour objet de désigner une équipe de maîtrise d'œuvre pour la **conception et la réalisation de la coque commerciale destinée à héberger le bar-restaurant du Quartier de l'Entrepreneuriat et des Transitions.**

1.2 Localisation

Le projet est situé à St-Herblain, Nantes Métropole, parcelles CO 174, CO 175 et CO 176.

Idéalement situé et en accessibilité directe depuis le boulevard périphérique nantais, le lieu est doté d'un fort potentiel d'attractivité et d'accroissement de sa capacité d'accueil.



1.3 Interfaces avec l'exploitant

La CCI Nantes St-Nazaire n'a pas vocation à exploiter elle-même une activité de type bar-restaurant. L'exploitation de l'établissement sera donc déléguée à un preneur-exploitant qui sera désigné au terme d'un Appel à Manifestation d'Intérêt lancé en parallèle de la présente consultation.

Ainsi, la CCI Nantes St-Nazaire sera maître d'ouvrage de la « coque » du bar-restaurant, laquelle sera louée au preneur qui aura à sa charge le portage, la conception et la réalisation des aménagements intérieurs.

La « coque » désigne donc ici un bâtiment clos-couvert, intégrant les réseaux, les réservations techniques, les accès, les espaces extérieurs et les stationnements, mais excluant tout aménagement intérieur relevant de l'exploitant.

2. PROGRAMME ARCHITECTURAL

2.1 Nature de l'occupation

Le bar-restaurant bénéficiera au quartier et aux usagers, réguliers comme occasionnels, de la Maison de l'Entrepreneuriat et des Transitions. La clientèle visée est diversifiée, allant du salarié au chef d'entreprise.

A cette fin, le futur lieu présentera une amplitude horaire large :

- Ouverture du lundi au samedi de 7 h 30 à 23 h ;
- Possibilité de café/petit-déjeuner rapide le matin ;
- Déjeuner ;
- Dîner ;
- Débit de boissons licence IV sur l'ensemble de la plage d'ouverture.

La conception du projet « coque » et des extérieurs devra donc tenir compte des contraintes de sécurisation et d'indépendance des accès en-dehors des heures d'ouverture du site de la Maison de l'Entrepreneuriat et des Transitions, qui est ouvert en semaine jusqu'à 20 h et fermé le week-end.

Afin d'assurer la compatibilité des futurs aménagements intérieurs avec le projet « coque », le maître d'œuvre de la coque produira a minima les éléments suivants qui seront remis au preneur :

- Un cahier des charges de conception des aménagements intérieurs, notamment pour l'atteinte des objectifs réglementaires RE2020 ;
- 2 scénarios d'aménagement intérieur.

2.2 Périmètre de la mission de maîtrise d'œuvre

Le périmètre de la mission de maîtrise d'œuvre intègre 4 thématiques :

1. **L'ensemble de la « coque » bâtiment clos-couvert**, qui sera à terme mise à disposition au preneur ;
2. **Les adductions de réseaux** et les réservations pour équipements techniques, de telle sorte à ce que la coque soit pleinement opérationnelle pour les aménagements techniques du preneur ;
3. **Les espaces extérieurs** : stationnements, accès, espaces verts, mobilier urbain et enseignes, prescriptions pour livraisons, stockage des containers à ordures, terrasse bois... afin de garantir la cohérence entre intérieur et extérieur et de gérer tous les impacts sur les ouvrages existants ;
4. **La reconstitution des parkings** supprimés dans l'emprise du projet de construction.

La construction de la coque impliquera les principaux corps d'état ci-dessous :

- Terrassement – VRD – Paysage ;
- Structure – Gros-œuvre ;
- Couverture – Etanchéité ;
- Menuiseries extérieures – Métallerie – Serrurerie ;
- Electricité/Plomberie.

L'exploitant du bar-restaurant prendra à sa charge les lots de second œuvre et les corps d'état architecturaux dans le cadre de ses aménagements intérieurs.

Le maître d'œuvre devra prévoir dans son offre sa participation à des réunions de coordination technique avec l'exploitant du bar-restaurant et ses prestataires afin d'anticiper les interfaces et de prendre en compte les besoins propres aux aménagements intérieurs impactant la coque (réservations, chevêtres, réseaux sous dallage, fluides, équipements techniques...).

2.3 Caractéristiques techniques

2.3.1 Coque bâtiment

La coque présentera une surface de plancher maximale de **300 m²**, assortis d'une tolérance en moins de 3%, qui seront répartis de la manière suivante :

- 1/3 environ pour les espaces techniques (cuisines, réserve, stockage, vestiaire...) ;
- 2/3 environ d'espaces accessibles au public (salle de restauration, bar, sanitaires...).

La coque devra présenter une hauteur libre sous plafond de 3 m en tout point (coque mise à disposition sans faux-plafond).

Le bâtiment sera déclaré comme un ERP de 5^e catégorie de type N, limité à 200 personnes : les issues devront être correctement dimensionnées et disposées. Le maître d'ouvrage sera accompagné d'un bureau de contrôle et ses observations devront être prises en compte.

La conception de la coque intégrera les prédispositions réglementaires notamment en ce qui concerne la réglementation ERP, l'accessibilité PMR et la RE 2020.

La conception devra permettre une évolutivité des usages ou une reconversion future du bâtiment, en limitant les éléments structurels contraignants.

La conception de la coque intégrera les mesures conservatoires pour l'installation des équipements techniques du preneur (rails de fixations, chevêtres, crosses... pour cheminées, hottes, unités extérieures CVC...), en prévoyant également une zone technique judicieusement intégrée et masquée.

2.3.2 Aménagements extérieurs

Sur le plan des extérieurs, la mission comprendra :

- Les déposes ou démolitions ou déplacements préalables : arbres, mats d'éclairage, mobilier urbain, etc. ;
- Le déplacement de l'abri vélos photovoltaïque existant, si nécessaire ;
- Les réseaux enterrés et les raccordements concessionnaires ;
- L'aménagement des accès et stationnements de l'enceinte de la parcelle, avec signalisation horizontale et verticale ;
- La création d'une terrasse extérieure d'environ 150 m², laquelle sera en bois, entièrement dédiée au bar-restaurant ;
- Les aménagements paysagers : arbres, massifs, mobilier urbain, signalisation ;
- La signalétique via enseigne et pré-enseigne.

2.3.3 Arrivées réseaux

En ce qui concerne les arrivées fluides, la conception doit permettre une totale indépendance de comptage et de contrats d'abonnements par rapport au bâtiment de la MET, ce qui implique que la coque soit physiquement autonome avec ses propres arrivées réseaux. Toutefois, dans le cas où la mise en œuvre de raccordements réseaux totalement indépendants du site de la MET serait impossible pour des raisons financières ou techniques, des sous-comptages seront mis en place par le maître d'ouvrage, qui refacturera au preneur le coût de ses consommations.

Le bâtiment devra être desservi a minima par les réseaux suivants :

- Electricité : TGBT dédié
- Gaz : dévoiement à prévoir, la conduite passe actuellement sous l'allée centrale ;
- Eau potable ;
- EU : connexion au réseau public en voirie
- EP : gérées à l'échelle de l'unité foncière du site de la MET ;
- Fibre : à vérifier.

2.3.4 Terrasse extérieure

La mission de maîtrise d'œuvre inclut la conception et la réalisation d'une **terrasse extérieure en bois** d'environ **150 m²**, entièrement dédiée à l'usage du bar-restaurant. Cette terrasse constitue un élément central du projet, à la fois pour l'attractivité du lieu, la qualité d'usage des espaces extérieurs et la rentabilité de l'établissement.

La terrasse sera idéalement orientée Sud-Ouest, en continuité directe avec la salle de restauration intérieure, afin de bénéficier d'un ensoleillement optimal et d'une bonne visibilité depuis l'espace public.

La terrasse devra intégrer une exigence de durabilité, résistance aux intempéries et facilité d'entretien. Le rendu attendu est chaleureux et qualitatif, en cohérence avec l'identité architecturale du bâtiment à construire et notamment la charpente bois.

La terrasse devra être accessible aux PMR, avec des cheminements adaptés et une gestion des niveaux conforme à la réglementation.

La terrasse devra s'inscrire dans une composition paysagère harmonieuse, comprenant des éléments d'ombrage diversifiés :

- Végétaux (arbres, bacs), à intégrer dans la conception coque ;
- Eléments de façade type brise-soleils déportés, à intégrer dans la conception coque ;
- Mobilier extérieur (parasols, toiles...) : à charge de l'exploitant, cependant des accroches pour toiles pourront être prévues en façade.

Le maître d'œuvre devra prévoir les réservations et raccordements nécessaires pour les équipements extérieurs éventuels de la terrasse (éclairage), en coordination avec les besoins du preneur.

2.4 Prescriptions architecturales

Les données de départ à respecter pour la conception architecturale du bâtiment « coque » sont les suivantes :

1. Une enveloppe de **forme elliptique**, en écho au bâtiment existant, qui procède d'une recherche bioclimatique prégnante dans la conception originelle du projet ;
2. Une enveloppe alliant **bois et verre**, dans une **exigence de qualité des matériaux et de leur mise en œuvre**, avec attentes de fixations pour enseigne en façade ;
3. Une **toiture végétalisée**, considérant les vues plongeantes du bâtiment existant sur la future toiture du bar-restaurant mais aussi l'obligation de respecter un CBS de 0,4 ;
4. Un **plateau libre intérieur**, sans poteau, afin de faciliter la conception intérieure de l'espace et les mutations ultérieures du volume.

En référence, évidemment non limitée, mais locale et mariant le bois, le verre et la courbe :
BATIMENT B – POLE BOIS (ADI pour Atlanbois / Agence Barré-Lambot MOE) - Nantes



2.5 Confort et qualité d'usage

La conception de la coque devra intégrer le confort des usagers, la qualité d'usage des ouvrages et la préservation de la santé des occupants.

La prise en compte de la qualité d'usage des locaux et du bien-être des occupants consiste notamment à veiller :

- Au confort thermique du bâtiment en toute saison, été comme hiver : il devra notamment être étudié la mise en œuvre de protections solaires efficaces et d'un sas d'entrée ;
- Au confort visuel :
 - En recherchant l'éclairage naturel et en le complétant par un éclairage artificiel performant ;
 - En minimisant et en habillant les zones techniques (unités extérieures, zone de stockage des containers...).
- Au confort acoustique de l'enveloppe en l'isolant des sources de bruit en provenance de l'extérieur (parking, boulevard périphérique) ;
- A la qualité de vie du site en prenant en compte dans les choix de conception les besoins du personnel et de la clientèle du bar-restaurant tant sur des aspects d'usage, de sécurité, de maintenance que d'exploitation ;
- A la qualité des parcours et des flux à différentes échelles :
 - Intérieur du bâtiment ;
 - Parcelle du bar-restaurant, en traitant notamment la connexion du bâtiment avec la zone logistique et la terrasse (nombre et type de portes, facilité d'ouverture, maintien des portes en position ouverte pour les allers-retours des serveurs...) ;
 - Le site de la MET, en traitant notamment la connexion aux nouveaux stationnements à construire à l'Ouest du site ;
 - Le quartier, en traitant notamment la connexion avec l'espace public.
- A une circulation pertinente des piétons et des véhicules (deux-roues, automobiles, livraisons, ordures ménagères, engins de secours) ;

- A une gestion efficace des accès, notamment en-dehors des horaires d'ouverture du site de la MET ;
- A la qualité et à la pérennité des espaces extérieurs (terrasse, végétalisation, éclairage...) ;
- A la pérennité des matériaux mis en œuvre et à leur facilité d'entretien.

2.6 Zone d'implantation et division parcellaire

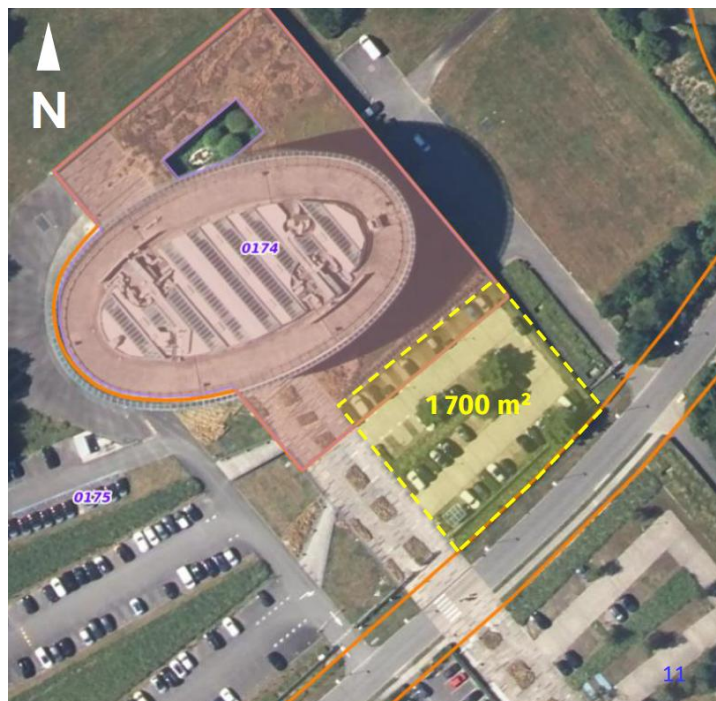
2.6.1 Zone d'implantation

Le parvis de la Maison de l'Entrepreneuriat et des Transitions est actuellement utilisé comme un parking visiteurs de 48 places, comprenant des places pour les PMR et des places avec IRVE.

L'emprise à considérer pour le site du bar-restaurant représente une surface au sol d'environ **1 700 m²** et est délimitée :

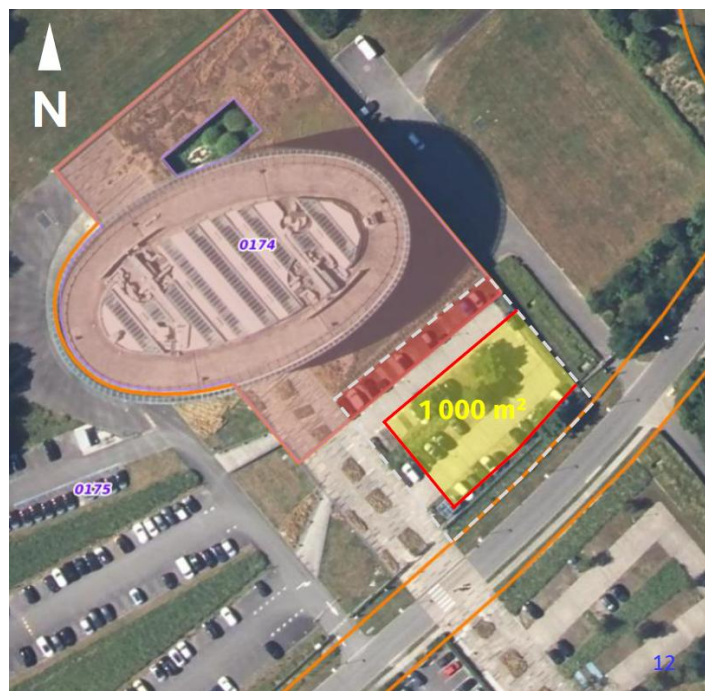
- Au Nord, par la bande de stationnement conservée ;
- A l'Est et au Sud, par la clôture existante à conserver ;
- A l'Ouest, par la voirie d'accès à l'actuel parking visiteurs.

Cette zone intègre actuellement 4 arbres, 7 mâts d'éclairage, et un abri vélo avec infrastructure de recharge photovoltaïque autonome.



2.6.2 Zone constructible

Après examen des règles d'implantation du PLUm et le retrait des espaces sur dalle (le rez-de-jardin du bâtiment existant est partiellement enterré sous le parking), une surface constructible d'environ **1 000 m²** se dégage : c'est dans cette aire que devra être implantée la future construction.



NB : les informations relatives à la zone d'implantation et à la zone constructible sont issues des études préalables menées par la maîtrise d'ouvrage. Elles sont fournies à titre indicatif et devront être vérifiées, précisées et, le cas échéant, adaptées par la maîtrise d'œuvre dans le cadre de ses missions. Il revient à la maîtrise d'œuvre d'évaluer la faisabilité de l'implantation du projet dans le respect du présent programme et des exigences réglementaires en vigueur.

2.6.3 Division parcellaire

Le projet nécessitera une division parcellaire, pour extraire de la parcelle CO 175 l'emprise du site du bar-restaurant. **Cette division parcellaire n'intégrera pas la bande de stationnements Nord conservée, partie intégrante de la parcelle CO 174 et située en plancher haut du rez-de-jardin de la MET.**

Le maître d'œuvre devra déterminer les contours précis du terrain à découper, tenant compte :

- Des délimitations parcellaires existantes à conserver ;
- Des délimitations physiques existantes à conserver ;
- De la compatibilité avec les divers règlements, notamment urbanisme ;
- Des contraintes d'indépendance du site du restaurant par rapport à celui de la MET, tant en accès, réseaux, que sécurité ;
- Des futurs aménagements prévus dans le cadre du projet.

Ce terrain fera l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement, constituant donc à terme une « enclave » privée dans un terrain appartenant au domaine public de la CCI ;

2.6.4 Etude géotechnique

En ce qui concerne la composition du sol, une étude géotechnique annexée au présent programme a été réalisée sur le site en 2003 pour la construction de la MET. Si nécessaire, des études de sol complémentaires seront diligentées par le maître d'ouvrage pour le projet.

2.7 Stationnement

Le PLUm n'impose pas un nombre minimal de places de stationnement, et l'existant est suffisamment dimensionné pour recevoir ce nouvel équipement sans impact négatif sur le fonctionnement du site. Partant de ce postulat, **le projet devra simplement garantir la même quantité de stationnement avant et après travaux.**

Les 40 places de stationnement supprimées (quantité exacte à confirmer en études) devront être reconstituées dans la zone représentée sur le schéma ci-dessous. Ces places seront mises à la disposition du personnel de la MET, et non de la clientèle du restaurant.

C'est à ce stade le meilleur emplacement identifié car il présente les atouts suivants :

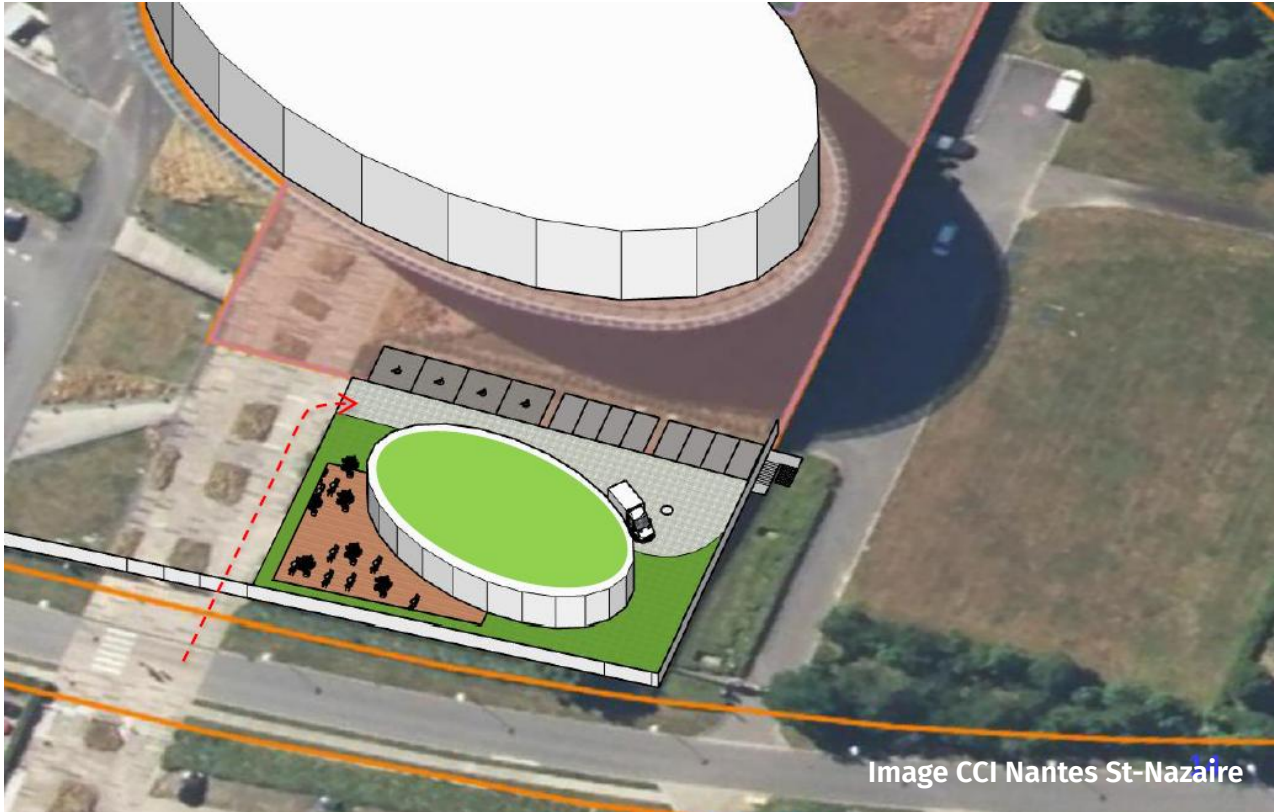
- Accès par la voirie existante (voie-échelle du bâtiment) ;
- Pas d'abattage d'arbres, uniquement des haies ;
- Terrain d'assise plat ;
- Capacité suffisante ;
- Préservation des qualités paysagères de l'arrière du site et peu d'impact visuel ;
- Obligation de minimiser les impacts de ruissellement (par exemple, pavés drainants) pour les places et du stabilisé pour les allées.



Les stationnements nécessaires à clientèle du bar-restaurant et extérieure à la MET, quant à eux, seront reconstitués dans les stationnements extérieurs déjà existants (première branche au Sud).

2.8 Faisabilité spatiale

Le travail préalable mené par la CCI Nantes St-Nazaire en phase faisabilité a abouti au schéma suivant.



Les principes généraux posés par ce schéma sont :

- **L'utilisation de l'accès existant** mutualisé entre la MET et le bar-restaurant ;
- **La conservation et la reconfiguration de la bande de stationnement arrière** pour maintenir les places PMR de la MET, et pour accueillir les places PMR du bar-restaurant. Les places restantes seront des places équipées de bornes IRVE dont l'énergie sera commercialisée ;
- **Une aire technique de livraison à l'arrière du bar-restaurant**, desservie par l'allée d'accès aux stationnements, et dimensionnée pour un gabarit de 3,5 t au maximum ;
- **L'implantation d'une terrasse en bois**, d'environ 150 m², plutôt orientée Sud-Ouest ;
- **Un traitement en espaces verts** des autres zones libres au sol et la création de bandes paysagères en limites parcellaires.

Les principes énoncés ci-dessus constituent une base de réflexion issue des études de faisabilité menées par la maîtrise d'ouvrage. Ils ne sont toutefois pas prescriptifs et peuvent être remis en question ou enrichis par l'équipe de maîtrise d'œuvre, dans le respect des objectifs du projet.

3. CONDITIONS OPERATIONNELLES

3.1 Calendrier

L'objectif de livraison de la coque au preneur est fixé au printemps 2026 afin de permettre une mise en service de l'établissement pour l'été 2026.

La CCI Nantes St-Nazaire fixe les deux objectifs ci-dessous :

- Dépôt du Permis de Construire « coque » au plus tard en mars 2026 pour une autorisation purgée de tous recours en octobre 2026 ;
- Durée des travaux inférieure à 6 mois (hors reconstitution des stationnements).

3.2 Gouvernance

La CCI Nantes St-Nazaire sera le maître d'ouvrage du projet de construction.

Le futur preneur-exploitant préalablement sera associé au projet une fois qu'il sera désigné, dans tous les cas des réunions de coordination et d'interface seront à prévoir.

3.3 Budget

L'enveloppe estimative allouée au coût de travaux est de **377 000 € HT**, toutes dépenses confondues, incluant la reconstitution des 40 places de stationnement supprimées.

Cette enveloppe comprend également la totalité des dépenses nécessaires aux démolitions, installations de chantier, terrassement, adaptation des VRD et raccordements, toute incidence liée aux études de sols, toute obligation et tout équipement lié à la réglementation ERP, tous les coûts des aménagements extérieurs (terrasses, espaces verts, voirie...), remises en état de l'existant, et ce de telle manière à ce que seul le preneur puisse opérer ses travaux dans les meilleures conditions.

3.4 Annexes

- Plan géomètre (PDF et DWG) du site d'après le relevé réalisé par QUARTA ;
- Plan-guide du site de la Maison de l'Entrepreneuriat et des Transitions réalisé par HODOS (pour information) ;
- Calendrier prévisionnel de l'opération ;
- Rapport d'études géotechniques d'avril 2003.