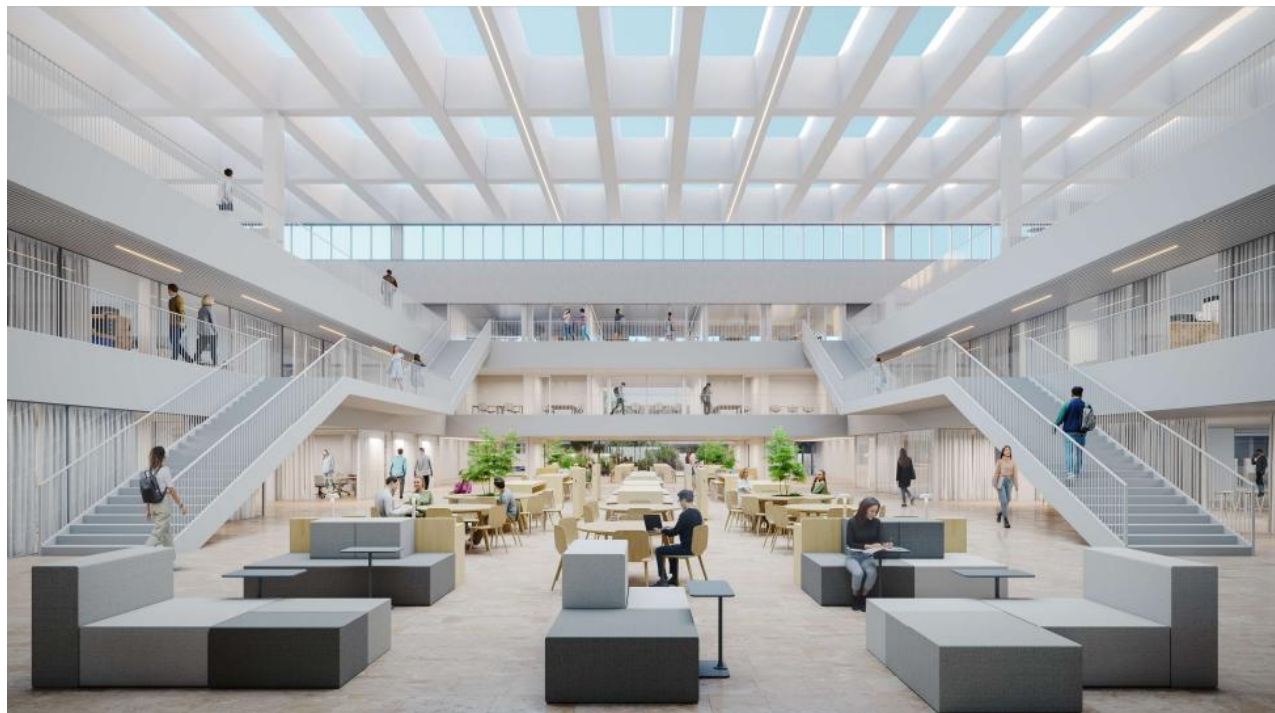




## *Appel d'offre en vue de l'exploitation d'un service de restauration*

CentraleSupélec  
Bâtiment Louis-Charles Breguet  
Campus de Paris-Saclay

-

### **Annexe 7**

### **Analyse détaillée de la fréquentation potentielle**

Mars 2026

## **Appel d'offre en vue de l'exploitation d'un service de restauration**

Annexe 7 – Mars 2026

CentraleSupélec  
Plateau de Moulon  
3 rue Joliot-Curie  
91192 Gif-sur-Yvette Cedex  
Tél : +33 (0)1 69 85 12 12

## 1. Objectifs et périmètre de l'analyse

La présente annexe a pour objet d'analyser la **fréquentation potentielle du futur restaurant implanté dans le hall du bâtiment Bréguet**, en tenant compte :

- des populations internes de CentraleSupélec,
- des entreprises et partenaires hébergés dans le bâtiment et à proximité,
- des publics extérieurs (Université Paris-Saclay, établissements voisins, quartier du Moulon),
- des résidences universitaires situées à proximité,
- des rythmes universitaires, tertiaires et événementiels.

Cette analyse constitue un **outil de projection à destination des candidats** et ne saurait être interprétée comme une garantie de fréquentation ou de chiffre d'affaires.

## 2. Zone de chalandise et ouverture aux publics extérieurs

### 2.1 Un restaurant ouvert et accessible

Le restaurant du hall Bréguet a vocation à être **ouvert et accessible au public**, et ne constitue pas un équipement réservé aux seuls usagers internes de CentraleSupélec.

Par son implantation en rez-de-chaussée, sa visibilité et son insertion dans un hall conçu comme un espace traversant et accueillant, le restaurant est destiné à capter :

- les usagers internes de CentraleSupélec,
- les étudiants, personnels et chercheurs des autres établissements de l'**Université Paris-Saclay**,
- les salariés, visiteurs et usagers du **quartier du Moulon**,
- les publics de passage (conférences, événements, rendez-vous inter-établissements).

Cette ouverture élargit significativement la **zone de chalandise effective** du restaurant et renforce son potentiel de fréquentation au-delà des seuls flux internes.

### 2.2 Périmètre de fréquentation considéré

La zone de chalandise est estimée sur la base de temps de parcours piétons réels :

- **0 à 5 minutes** : bâtiment Bréguet, bâtiments Eiffel et Bouygues, entreprises hébergées, flux internes majeurs
- **5 à 15 minutes** : autres établissements de CentraleSupélec et de l'Université Paris-Saclay, équipements de proximité et résidences universitaires

Ce périmètre est appelé à se renforcer avec l'amélioration progressive de l'accessibilité du plateau (transports en commun, future ligne 18 du Grand Paris Express).

## 3. Populations génératrices de fréquentation

### 3.1 Étudiants de CentraleSupélec

- Environ **3 300 étudiants** (ingénieurs, bachelors, masters, doctorants, formation continue)
- Présence majoritairement en semaine
- Fréquentation concentrée sur le déjeuner, avec des usages ponctuels en matinée et l'après-midi

## Comportements observés

- Sensibilité au prix
- Arbitrage entre restauration collective, snacking et restauration rapide
- Intérêt croissant pour des lieux confortables permettant de travailler, se réunir ou prolonger les usages

### 3.2 Personnels académiques et administratifs

- Environ **2 130 personnels** (enseignants-chercheurs, chercheurs, personnels administratifs)
- Présence régulière et stable sur l'année

## Comportements observés

- Faible usage de la restauration collective
- Recherche d'une offre :
  - qualitative,
  - efficace,
  - compatible avec les déjeuners professionnels,
  - permettant des usages prolongés (réunions, travail informel)

Ce public constitue un **socle essentiel de fréquentation récurrente**.

### 3.3 Entreprises hébergées et partenaires

Le bâtiment Bréguet intègre environ **6 500 m<sup>2</sup> de surfaces de valorisation**, destinées à l'accueil :

- d'entreprises,
- de start-ups,
- d'équipes partenaires de recherche,
- d'acteurs économiques liés à l'écosystème Paris-Saclay.

Sur la base d'un ratio d'occupation estimatif de **12 m<sup>2</sup> par personne**, ces surfaces représentent un potentiel théorique d'environ **540 personnes à pleine capacité**.

## Hypothèse de montée en charge

Compte tenu du calendrier d'installation progressif des entreprises, la fréquentation est estimée selon la trajectoire suivante :

- **Année 1 : 15 à 20 % d'occupation**, soit environ **80 à 110 personnes présentes quotidiennement**
- **Année 2 : 50 % d'occupation**, soit environ **270 personnes**
- **Année 3 : 85 % d'occupation**, soit environ **460 personnes**

Cette montée en puissance progressive constitue un facteur structurant dans un contexte de création d'une nouvelle offre économique dans un bâtiment académique.

## Caractéristiques de fréquentation

Ce public présente des spécificités importantes :

- Présence régulière sur l'année, y compris pendant les vacances universitaires
- Horaires élargis (arrivées échelonnées, réunions en fin de journée)
- Forte propension à consommer sur site :
  - pauses café,
  - déjeuners professionnels,
  - rendez-vous informels,
  - prestations événementielles et cocktails.

Ce segment constitue un **levier majeur de stabilisation économique**, en complément de la fréquentation étudiante plus saisonnière.

### 3.4 Publics extérieurs et visiteurs

- Environ **100 visiteurs quotidiens en moyenne**, avec des pics significatifs lors d'événements
- Publics issus :
  - de l'Université Paris-Saclay,
  - d'établissements partenaires,
  - de conférences, jurys, soutenances et événements institutionnels

### Usages

- Recherche d'une offre immédiatement lisible, accessible et qualitative
- Restauration sur place privilégiée en l'absence d'alternatives immédiates

### 3.5 Résidences universitaires à proximité

Le site de Breguet s'inscrit dans un environnement comprenant **plusieurs résidences universitaires** situées à proximité du campus et du quartier du Moulon.

Ces résidences accueillent :

- des étudiants de CentraleSupélec,
- des étudiants d'autres établissements de l'Université Paris-Saclay,
- des doctorants et étudiants internationaux,
- des publics présents sur des temporalités élargies (soirées, week-ends).

### Caractéristiques de fréquentation associées

- Présence quotidienne, y compris en dehors des heures de cours
- Accès limité à des cuisines équipées pour certains résidents
- Recherche d'offres de restauration accessibles à pied, conviviales et abordables

### Usages spécifiques

- petit-déjeuner et café le matin,
- restauration du soir,

- pauses informelles en soirée,
- travail individuel ou en groupe dans des lieux confortables

Ces résidences constituent un **réservoir de fréquentation complémentaire**, particulièrement pertinent pour les plages horaires hors déjeuner.

#### 4. Rythmes journaliers de fréquentation

##### 4.1 Matin – petit-déjeuner et café (8h00 – 10h00)

- Publics : personnels, entreprises, résidents universitaires, visiteurs
- Usages :
  - café,
  - petit-déjeuner,
  - travail informel

Segment aujourd'hui **peu couvert** par l'offre existante à proximité immédiate.

##### 4.2 Déjeuner (11h30 – 14h00)

- Pic principal de fréquentation
- Flux étudiants importants
- Forte opportunité de captation des :
  - personnels,
  - entreprises,
  - publics extérieurs

en recherche d'une alternative qualitative à la restauration collective et au snacking rapide.

##### 4.3 Après-midi (14h00 – 17h30)

- Fréquentation diffuse mais continue
- Usages :
  - pauses café,
  - réunions informelles,
  - travail sur place

Segment clé pour des concepts de type **coffee-shop / fast-casual hybride**.

##### • 4.4 Fin de journée et début de soirée (selon ouverture)

- Publics : résidents universitaires, étudiants, personnels tardifs, entreprises
- Usages :
  - restauration,

- pauses conviviales,
- travail prolongé

Potentiel significatif en cas d'amplitude horaire élargie.

## 5. Variations saisonnières

### 5.1 Périodes universitaires pleines

- Fréquentation maximale
- Saturation de la restauration collective
- Forte demande pour des alternatives qualitatives

### 5.2 Vacances universitaires

- Baisse de la fréquentation étudiante
- Maintien d'une activité significative liée :
  - aux personnels,
  - aux entreprises,
  - aux partenaires,
  - aux résidences universitaires,
  - aux publics extérieurs

Le projet **ne repose pas exclusivement sur la population étudiante.**

## 6. Scénarios de fréquentation (ordres de grandeur)

### Hypothèses générales

- Population interne présente quotidiennement estimée : 4 800 à 5 200 personnes
- Entreprises :
  - Année 1 : 80 à 160 personnes
  - Année 2 : ~270 personnes
  - Année 3 : ~460 personnes
- Visiteurs et publics extérieurs : flux diffus estimé à 80–150 passages supplémentaires selon périodes
- Fréquentation répartie sur l'ensemble de la journée avec un pic méridien marqué

Les scénarios ci-dessous constituent des ordres de grandeur indicatifs.

### 6.1 Scénario prudent – Année 1 (phase de lancement)

Hypothèses :

- Captation interne : 8 à 12 %

- Faible captation extérieure
- Entreprises en phase d'installation (80 à 160 personnes)

Estimation :

- 380 à 520 passages / jour

Ce scénario correspond à une phase de démarrage progressive, cohérente avec l'exonération de redevance en année 1.

## 6.2 Scénario médian – Année 2 (montée en charge)

Hypothèses :

- Captation interne : 12 à 18 %
- Captation régulière des entreprises (~270 personnes)
- Résidences universitaires partiellement intégrées

Estimation :

- 650 à 900 passages / jour

Ce scénario constitue une trajectoire réaliste à moyen terme, sous réserve d'une appropriation progressive du lieu.

## 6.3 Scénario dynamique – Année 3 et régime stabilisé

Hypothèses :

- Captation interne : 18 à 22 %
- Entreprises proches de 85 % d'occupation (~460 personnes)
- Intégration pleine des résidences et publics extérieurs
- Développement des usages hors déjeuner

Estimation :

- 900 à 1 200 passages / jour

Ce scénario suppose que le restaurant devienne un véritable lieu de destination à l'échelle du campus et du quartier.

## 7. Synthèse – Enjeux pour les candidats

- Le projet repose sur une **diversité de publics**, limitant le risque économique.
- L'ouverture aux publics extérieurs élargit la zone de chalandise.
- Les entreprises et résidences universitaires constituent des **leviers de stabilité**.
- Les usages hors déjeuner représentent un **potentiel de développement réel**.
- Le restaurant du hall Bréguet peut s'affirmer comme un **lieu de vie à l'échelle du campus et du quartier**.