

APPEL A CANDIDATURES POUR UN LOCAL A USAGE DE RESTAURANT TRADITIONNEL OU DE BRASSERIE



Carré de la Maourine, quartier Borderouge, Toulouse

© V. Balden-Sperger

02/01/2018

**Pavillon B - Carré de la Maourine – 39 Boulevard
Netwiller-31200 TOULOUSE**

DOSSIER DE PRESENTATION

Oppidea associée à la Mairie de Toulouse et à la Foncière Borderouge, future propriétaire du pavillon B, lancent un appel à candidatures pour une activité de restaurant traditionnel ou de brasserie à installer dans un local de 314 m², sur deux niveaux, situé dans un pavillon indépendant avec terrasse implantée sur le Carré de la Maourine à Toulouse, à proximité immédiate du terminus de la ligne B du métro.

APPEL à CANDIDATURES pour un local à usage de Restaurant traditionnel ou de Brasserie

PAVILLON B - CARRE DE LA MAOURINE – 39 BOULEVARD NETWILLER-31200 TOULOUSE

PRESENTATION DU SITE

Oppidea est propriétaire d'un local de 314 m², en RDC et R+1, situé, 39 Boulevard Netwiller, en plein cœur du **nouveau quartier de Borderouge, à Toulouse.**

LE SITE EN UN CLIN D'ŒIL

Au cœur du
nouvel
écoquartier
Borderouge

46 000

habitants

À 5 min voiture

1 432

Places de parking à proximité
(centre commercial et
parking relais)

Une population jeune et de
CSP supérieures

39%

de cadres et professions
intermédiaires



LES MAOURINES

ESPACE COMMERCIAL BORDEROUGE

20 000

usagers quotidiens de la gare
multimodale

3 400 nouveaux actifs à terme

avec notamment l'implantations de directions régionales :
Crédit Agricole Immobilier, Pôle Emploi, Nexity, Dalkia,
service petite enfance Toulouse Métropole...

30 000 m²

d'activités tertiaires en cours
de développement à
proximité et l'arrivée de
nouvelles entreprises



© C. Picci

Vue aérienne du carré de la Maourine situé dans le quartier Borderouge à Toulouse

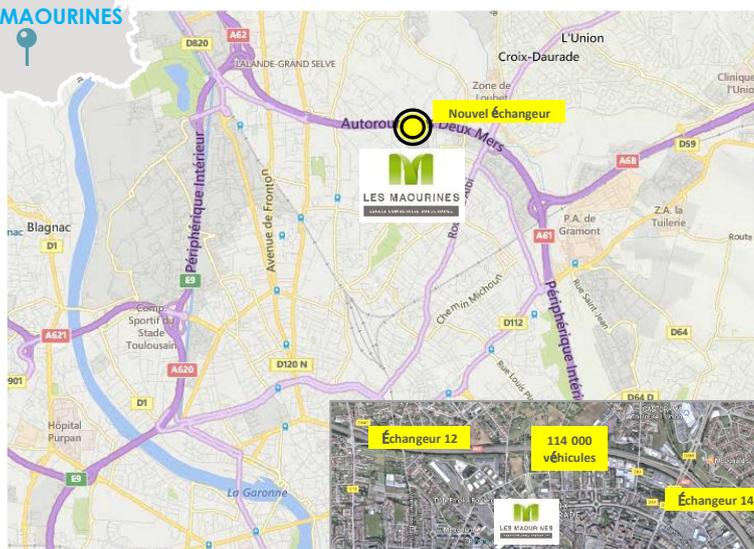
LE « CARRE DE LA MAOURINE » : UNE NOUVELLE CENTRALITE URBAINE

Situé au nord de la métropole toulousaine, le projet urbain du Carré de la Maourine est né de la volonté de la municipalité de Toulouse de créer une nouvelle centralité urbaine autour de la station terminus de la ligne B du Métro.

UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE À PROXIMITÉ DU PÉRIPHÉRIQUE NORD DE TOULOUSE



Toulouse, 4^{ème} aire urbaine de France avec 1,2 M d'habitants



Périphérique Nord,
114 000 véhicules par jour entre les échangeurs N°12 et 14



A 600 m du nouvel échangeur sur l'A62
(livraison : décembre 2014)

Aménagée dans le cadre de la Zac Borderouge, cette nouvelle centralité se situe au confluent des quartiers existants des Minimes, Izards -3 Cocus, Croix-Daurade et en limite de la rocade nord. L'avenue Maurice Bourgès-Maunoury est l'axe central Nord-Sud de ce quartier qui s'organise autour de la place Sud (place Antonin Froidure) et de la place Nord (Carré de la Maourine). Le quartier était jusqu'aux années 90 une vaste zone de maraîchage, exploitée par quelques fermes, dont une « la Borde rouge » lui a donné son nom. Conçu à la fin des années 90, sa construction s'est faite en deux tranches, à partir de 1998, pour le sud, puis depuis 2007 au nord autour du métro éponyme.

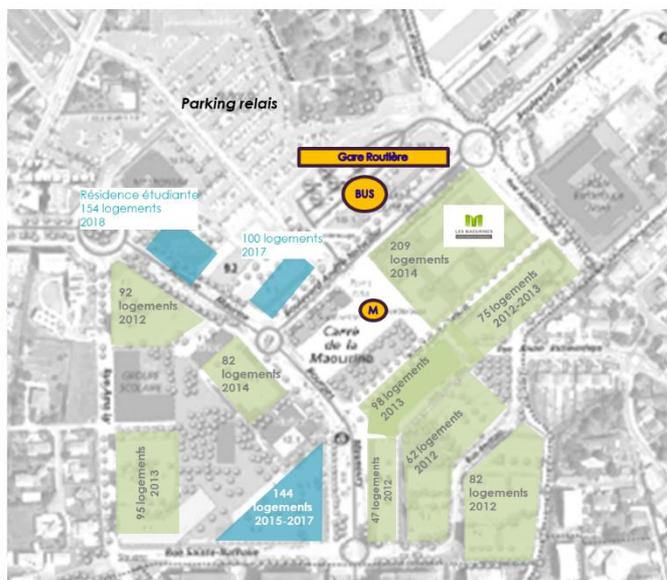
UN POTENTIEL DE NOUVEAUX CLIENTS RÉSIDENTS/SALARIÉS DIRECTEMENT CONNECTÉS AU SITE (1/2)


UNE FORTE DENSITÉ DE RÉSIDENTS
6 400 Logements à 5 min à pieds du site
 dont **1 212** logements créés entre 2013 et 2016

+ 355
 logements programmés entre fin 2017 et début 2018

UNE DESSERTE DIRECTE DU CENTRE PAR UN PÔLE MULTIMODAL

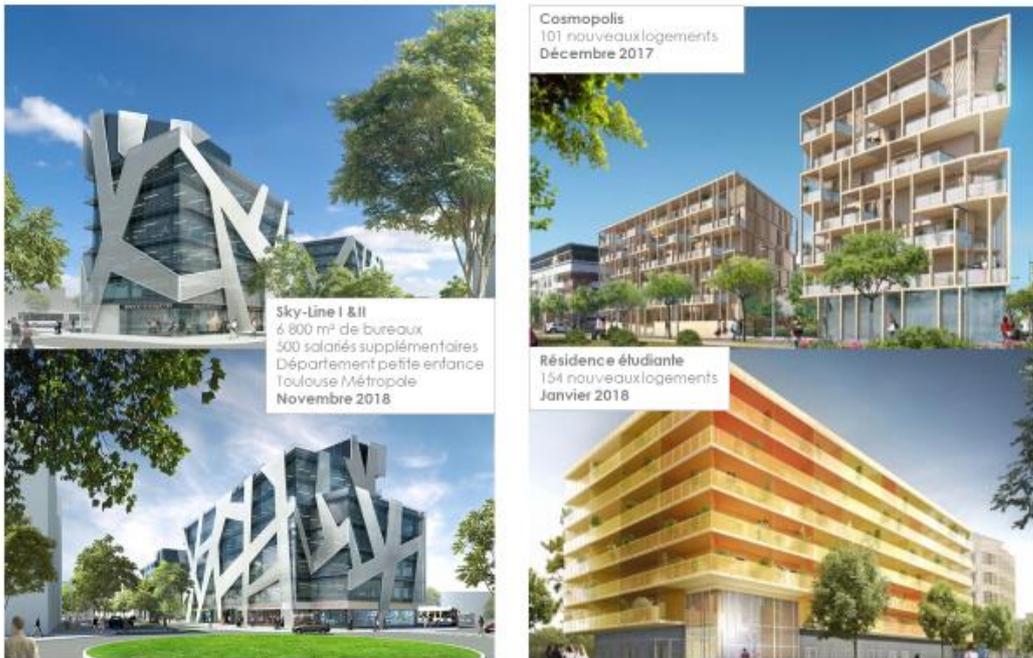
20 000 usagers quotidiens du pôle d'échanges et de transports
 Ligne B du métro et 8 lignes de bus



DE NOUVEAUX BUREAUX ET LOGEMENTS QUALITATIFS PROGRAMMÉS



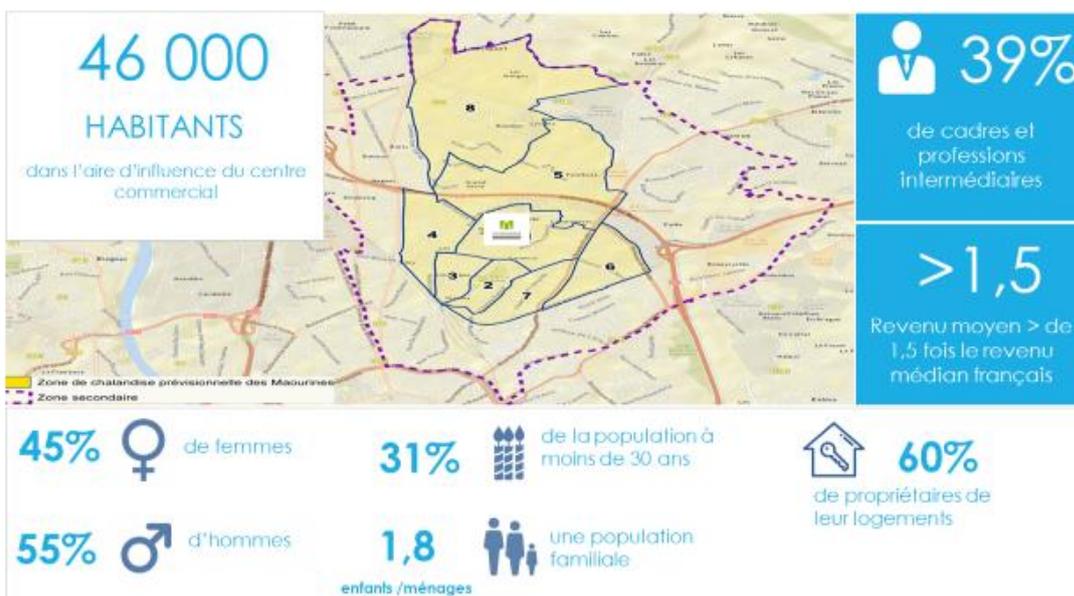
DE NOUVEAUX BUREAUX ET LOGEMENTS QUALITATIFS PROGRAMMÉS



Avec plus de 6 400 logements dans le périmètre de l’opération d’aménagement de Borderouge, 30 000 m² de bureaux, 11 000 m² de commerces, un pôle culturel comprenant un cinéma de trois salles, une salle de concert de 600 places et une « Music Box » de 200 places (le Metronum), des équipements publics, un parking de 1 300 places, la centralité de la Maourine est la deuxième plus grande place de Toulouse.

Actuellement près de 20 000 habitants vivent à Borderouge, 25 000 sont prévus au terme des constructions, auxquels se rajoutent 3 400 employés environ, attendus en 2018 dans les bureaux situés à proximité immédiate de la place.

UNE ZONE DE CHALANDISE INTERQUARTIERS AUX REVENUS ÉLEVÉS



De par sa situation privilégiée au nord-est de la ville, accessible depuis le périphérique par le nouvel échangeur de Borderouge, cette place bénéficie de la présence du métro et d'une gare intermodale qui accueille en plus 20 000 usagers quotidiens du pôle d'échanges et de transport.

CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU PROJET :

La vie de quartier y est dynamique grâce à la présence de nombreux équipements.

En matière scolaire, le quartier comporte six espaces petite enfance, trois groupes scolaires maternelles et primaires et une école Pigier.

Plusieurs équipements sportifs : stade Fernand Sastre, City Stade Maunoury, Skate Park Ernest Renan, Boulodrome, parcours santé...

UN POTENTIEL DE NOUVEAUX CLIENTS RÉSIDENTS/SALARIÉS DIRECTEMENT CONNECTÉS AU SITE (2/2)



Un centre commercial « Les Maourines », constitué de :

- 1 Carrefour Market de 3 500 m²
- 1 galerie marchande de 22 boutiques,
- 11 magasins en pied d'immeubles dont une boulangerie et une boucherie artisanales, une pharmacie, des cabinets médicaux et un laboratoire d'analyses médicales, un tabac-presse et une auto-école.
- 6 restaurants dont une pizzeria, un Subway, un restaurant spécialisé en Tacos et un restaurant de spécialités asiatiques sont déjà implantés.
- 1 agence bancaire du Crédit Agricole.



© 1. V. Balden Sperger // 2.3. C. Picci

1. Commerces rue Louise Weiss, Toulouse // 2. Galerie commerciale du carré de la Maourine, Toulouse // 3. Logements et commerces en pied d'immeuble autour du carré de la Maourine, Toulouse

Une grande place « Carré de la Maourine » où se tient chaque samedi matin un marché de plein vent.

Au niveau culturel : le théâtre de la violette, le BBB centre d'Art, le Metronum (salle des musiques actuelles), ainsi qu'un cinéma indépendant « Borderouge ciné » (3 salles, 300 places) qui sera le résultat d'une association entre Utopia et le Régent et une maison de quartier pour les associations.

Pour les transports : plusieurs stations de VélôToulouse, la station terminus de la Ligne B du métro de Toulouse (Borderouge), une gare de lignes de bus Tisséo.

Une mairie annexe sera implantée au cœur du quartier.

Le parc la Maourine (17 hectares de verdure en pleine ville) est le départ et l'arrivée de 25 km de sentiers fleuris et 17 jardins au cœur des quartiers qui innervent le quartier en formant tout un réseau vert. Il contient aussi les jardins du Muséum.



© 1. Ville de Toulouse // 2. V. Balden Sperger

1. Marché de plein vent situé sur le carré de la Maourine, Toulouse // 2. Le parc de la Maourine, Toulouse

LISTE DES COMMERCES, EQUIPEMENTS ET SERVICES PROGRAMMES SUR LA PLACE COMMERCIALE ET CALENDRIER D'OUVERTURE

Marché de plein vent

Depuis septembre 2012

1.1 Galerie Commerciale

Ouverture des premiers commerces en avril 2015 ;

2.1 Crèche Danielle Mitterrand

Ouverte depuis décembre 2012

2.2 RDC commerciaux

Commerces ouverts : Laboratoire d'analyse et Auto-école.

3.1 RDC commerciaux

Commerces ouverts : boulangerie, boucherie-traiteur, pizzeria, tabac -presse.

5.1 RDC commerciaux

Maison de santé – ouverture 2018

6.1 RDC commerciaux

7.3 Groupe scolaire provisoire Niboul

Ouverture depuis septembre 2013 jusqu'en 2019

9.3 RDC : Agence nord Toulouse Métropole Habitat –ouverture 2018

10.1 – Bureaux – livraison fin 2018

10.2 - Service Education et Petite Enfance Ville de Toulouse –ouverture 2019

11.1 Hôtel – livraison 2019

11.2 RDC commerciaux – Mairie Annexe- Locaux associatifs

Ouverture Agence Bancaire depuis fin 2015

Mairie Annexe et locaux associatifs en cours de mise au point

12.1 Cinéma 3 salles Le Régent/Utopia

Permis de construire obtenu – Ouverture prévue au premier semestre 2019

12.2 Pavillons commerciaux

3 Restaurants/brasseries à terme – A et C commercialisés : restaurants de spécialités asiatiques et mexicaines – B en cours de commercialisation> **objet du présent appel à candidature.**

13.1 Le Metronum – Salle des musiques actuelles

En fonctionnement depuis Janvier 2014

La Ferme Niboul : Futur théâtre et salles de musique

UNE FORTE PROGRESSION DES PERFORMANCES DU MARKET ET DES BOUTIQUES DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL

2 000 m²

de surface de vente du Market

+ 25% de CA

de croissance de chiffre d'affaires
des boutiques
entre Janvier - Septembre 2017 vs
N-1

Parking couvert réservé à la
clientèle

3h

de gratuité

OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE

Trois pavillons indépendants construits en bordure ouest de la place commerciale sont destinés à accueillir des restaurants avec terrasses. Un restaurant de spécialités mexicaines « Tacos Avenue » est ouvert depuis quelques mai 2017 dans le pavillon C. Le pavillon A, situé à l'extrémité de la place, accueille depuis septembre 2017 un restaurant de spécialités asiatiques « Bo-Bun ».



Pavillons situés sur le carré de la Maourine, Toulouse : Gauche : Pavillon A - Restaurant asiatique « Bo-Bun » ; Droite : Pavillon B – Restaurant mexicain « Tacos Avenue »

Le pavillon B situé au milieu doit recevoir une activité de restaurant - brasserie traditionnelle.

Oppidea lance un appel à candidature pour cette activité de restaurant traditionnel ou de brasserie. **Elle souhaite en faire un lieu d'activité de restauration ou de brasserie de qualité répondant aux besoins des habitants et des salariés du quartier et de la ville. Il devra être proposé un choix à la carte et en plats du jour. Par ailleurs, le concept retenu devra permettre de répondre aux différents besoins toute le long de la journée.**

Les candidats pourront adresser à Oppidea un dossier de candidature dûment constitué du 2 janvier 2018 à une date indéterminée.

Le dossier de candidature est à télécharger sous ce lien.

DESCRIPTION DES LOCAUX COMMERCIAUX A LOUER

Un local commercial en rez-de-chaussée et 1^{er} étage en mezzanine, d'une surface totale de 314 m² SP, situé dans un pavillon indépendant, implanté au centre de la place de la Maourine.

Pour plus de détails, vous pouvez télécharger la fiche du local sous ce lien.