

Appel à manifestation d'intérêt (AMI)

Exploitation d'une cellule commerciale à usage de restauration dans le Village du Réemploi ikos



ikos

Sommaire

Appel à manifestation d'intérêt (AMI)	1
Sommaire	2
1. Contexte	3
2. Ambition de la cellule	3
3. Description du local	3
3.1. Caractéristiques du local (indicatif)	4
3.2. Conditions d'occupation (indicatif)	4
3.3. Conditions économiques (indicatif)	4
3.3.1 Acteurs ESS	4
3.3.2 Acteurs Hors ESS	4
3.4. Contraintes d'exploitation	5
3.5. Investissements	5
3.6. Obligations réglementaires et sanitaires	5
4. Attendus du projet	5
4.1 Offre	6
4.2 Fonction dans le village	6
4.3 Contribution au projet ikos	6
5. Modèle économique attendu	6
6. Contenu du dossier de candidature	6
7. Critères de sélection	8
8. Calendrier et candidatures	8
9. Annexes	8
9.1 Gouvernance İKOS	9
9.2 Fiche technique	9
9.3 Plan de la cellule	10



1. Contexte

La SCIC ikos développe à Bordeaux un Village du réemploi solidaire, lieu dédié à l'économie circulaire et solidaire, à la réduction des déchets, à la création d'emplois locaux et d'insertion, et à la coopération entre acteurs du territoire, avec une ouverture prévue en mai 2027.

Ce site d'environ 12 000 m² regroupera des activités de collecte, tri, valorisation, vente et sensibilisation autour du réemploi, ainsi qu'une galerie marchande dédiée.

Dans ce cadre, ikos lance un Appel à Manifestation d'Intérêt pour sélectionner un exploitant pour la cellule commerciale à usage de restauration, espace central du village.

L'exploitant rejoindra les 8 acteurs du territoire métropolitain à l'initiative du projet qui seront présents sur le nouveau site, à savoir : Atelier D'éco Solidaire, Échange Nord Sud, Envie Gironde, Le Livre Vert, Le Relais Gironde, R3 Réseau de réemploi des deux rives, Recyclerie Sportive de Bordeaux, et Replay.

2. Ambition de la cellule

La cellule constitue un équipement structurant du Village du Réemploi.

Elle a vocation à :

- Être un lieu de vie et de convivialité pour les visiteurs, salariés et partenaires,
- Contribuer à l'attractivité globale du site,
- Incarner concrètement les valeurs du projet ikos (écologie, solidarité, ancrage local),
- Participer à la programmation du lieu (événements, rencontres, animations).

Le projet attendu dépasse une simple activité de restauration : il s'agit d'un lieu de vie intégré au projet global.

3. Description du local

Le local est situé au cœur du Village du Réemploi, à proximité immédiate des flux visiteurs.

Le village se situera 1 Rue Professeur Dangeard 33300 Bordeaux, avec une visibilité depuis l'Avenue des Trois Cardinaux, et à proximité de l'échangeur.

3.1. Caractéristiques du local (indicatif)

- ERP type N
- Surface totale : 174 m² de surface de plancher (incluant espace cuisine et salle)
- Terrasse : Mise à disposition d'une partie de la terrasse (environ 200 m²).
- Localisation : emplacement central au sein du Village du Réemploi, dans la galerie marchande avec un accès direct depuis le parking.
- État : local livré avec finition sol et plafond (non aménagé et non équipé)
- Technique : local livré avec branchements électriques, arrivée et évacuation d'eau, système d'extraction professionnelle pour cet usage et luminaires.



ikos

- Capacité estimée : 60 couverts simultanés (hors terrasse)
- Parking : 2 places réservées aux salariés de la cellule

3.2. Conditions d'occupation (indicatif)

- Type de convention : bail commercial de sous location en l'état futur d'achèvement. Locataire principal SCIC İkos et bailleur SAS Immobilière d'İkos (qui autorise la sous-location avec agrément).
- Durée envisagée : 3/6/9 ans
- Mise à disposition anticipée : à partir du 16 mars 2027 – ouverture mai 2027

3.3. Conditions économiques (indicatif)

3.3.1 Acteurs ESS

- Loyer : 130 € / m² / an HT HC
- Charges locatives prévisionnelles : 50 euros / m² / an / HT
- Dépôt de garantie : 3 mois de loyer
- Modulation du loyer possible, avec commission sur chiffre d'affaires (part variable)

3.3.2 Acteurs Hors ESS

- Loyer : 150 € / m² / an HT HC
- Charges locatives prévisionnelles : 50 euros / m² / an / HT
- Dépôt de garantie : 3 mois
- Modulation du loyer possible, avec commission sur chiffre d'affaires (part variable)

3.4. Contraintes d'exploitation

- Ouverture obligatoire sur les horaires prévisionnels d'ouverture du village : 10h-19h du lundi au samedi.
- Capacité à absorber des pics de fréquentation (événements, week-ends)
- Capacité à suivre la programmation événementielle du village et ouvrir occasionnellement en soirée ou le dimanche.
- L'exploitant devra créer une identité forte pour le lieu et mettre en œuvre sa propre communication externe en complément de celle du village
- Respect du règlement intérieur du site
- Contribution à la vie du lieu (animations, événements...)

3.5. Investissements

- Aménagements intérieurs à la charge du preneur
- Possibilité d'accompagnement technique par İkos (selon projet)



İkos

3.6. Obligations réglementaires et sanitaires

Le candidat retenu devra assurer l'exploitation de son activité dans le respect de l'ensemble des réglementations en vigueur applicables à son secteur d'activité, notamment en matière :

- d'hygiène et de sécurité alimentaire,
- de sécurité des personnes,
- d'accessibilité,
- de droit du travail,
- de gestion des déchets,
- ainsi que des règles sanitaires applicables aux établissements recevant du public.

Dans le cadre d'une activité de restauration, le porteur de projet devra notamment :

- mettre en œuvre les procédures et contrôles nécessaires au respect des normes HACCP,
- disposer des autorisations, formations et déclarations obligatoires,
- assurer le respect des règles de stockage, préparation, conservation et traçabilité des denrées alimentaires,
- garantir la propreté et l'entretien des locaux et équipements.

Le futur occupant sera seul responsable du respect des obligations réglementaires liées à son activité.

4. Attendus du projet

4.1 Offre

Le projet devra proposer une offre de restauration :

- Accessible (prix, formats),
- De qualité,
- Cohérente avec les enjeux écologiques (produits locaux, circuits courts, réduction du gaspillage, etc.),
- Complète (repas et snacking)

Les projets à fort impact social et environnemental (antigaspi, cuisine circulaire, réemploi des contenants, inclusion, projet local, etc.) seront valorisés.

4.2 Fonction dans le village

Le porteur devra :

- Assurer une capacité d'accueil adaptée aux flux,
- Proposer une amplitude horaire cohérente avec celle du village,
- Garantir une qualité d'accueil élevée.



ikos

4.3 Contribution au projet ikos

Le candidat devra démontrer sa capacité à :

- Collaborer avec les autres acteurs du site,
- Participer à des événements ou animations,
- Contribuer à la dynamique collective (ex : accueil de publics spécifiques, actions de sensibilisation).

5. Modèle économique attendu

Le porteur devra présenter :

- Un modèle économique viable,
- Une capacité à assurer le paiement d'un loyer,
- Une projection financière (minimum 3 ans),
- Une capacité à financer les investissements nécessaires,
- Une capacité à absorber les variations de fréquentation.

6. Contenu du dossier de candidature

Les candidats sont invités à produire un dossier synthétique et illustré, permettant d'apprécier la qualité, la faisabilité et la viabilité du projet proposé. Ce dossier ne devra pas excéder 20 pages (hors annexes administratives).

Présentation du porteur et de l'équipe

(4 pages maximum)

- Présentation de la structure porteuse
- Composition de l'équipe et rôles de chacun
- Expériences et références dans les domaines de la restauration, de l'accueil du public ou de la gestion de projet

- Moyens humains mobilisés

Présentation détaillée du projet

(5 pages maximum)

- Concept et identité du lieu
- Offre de restauration proposée
- Positionnement tarifaire
- Publics visés
- Horaires et périodes d'ouverture envisagés
- Modalités de fonctionnement et d'exploitation
- Valeur ajoutée du projet pour le site et ses usagers



ikos

Intégration au projet ikos et aux enjeux du site

(2 pages maximum)

- Compréhension des objectifs du projet ikos
- Contribution à la dynamique du lieu
- Ancrage territorial et partenariats envisagés
- Démarche environnementale et/ou sociale
- Actions ou animations proposées le cas échéant

Modèle économique et viabilité du projet

(5 pages maximum)

- Hypothèses d'activité
- Compte d'exploitation prévisionnel sur 3 ans
- Besoins d'investissement
- Plan de financement
- Stratégie de développement et pérennité économique

Eléments visuels et illustratifs

(4 pages maximum)

- Visuels d'ambiance et d'identité
- Références de réalisations antérieures
- Photos, moodboards ou inspirations
- Intentions d'aménagement

Pièces administratives

- Statuts de la structure
- Extrait KBIS de moins de 3 mois ou fiche SIRENE pour les associations
- Dernier bilan comptable disponible
- Le cas échéant : licences, agréments ou certifications utiles

7. Critères de sélection

Les candidatures seront évaluées selon :

1. Solidité économique du projet – 30%
2. Impact social et environnemental – 20%
3. Qualité et pertinence de l'offre proposée – 20%
4. Capacité opérationnelle du porteur - 10%
5. Adéquation au projet ikos – 10%
6. Contribution à l'attractivité et à la vie du lieu – 10%

8. Calendrier et candidatures

- Lancement : 19 mai 2026
- Clôture : 30 juin 2026



ikos

- Analyse des dossiers : 1^{er} juillet – 15 août 2026
- Convocation des finalistes : 18 août 2026
- Auditions : 2 septembre 2026
- Décision lors du CA de la SCIC İkos : 16 septembre 2026
- Annonce du projet retenu : 22 septembre 2026

Les candidatures sont à nous faire parvenir jusqu'au **30 juin 2026** aux adresses électroniques suivantes :

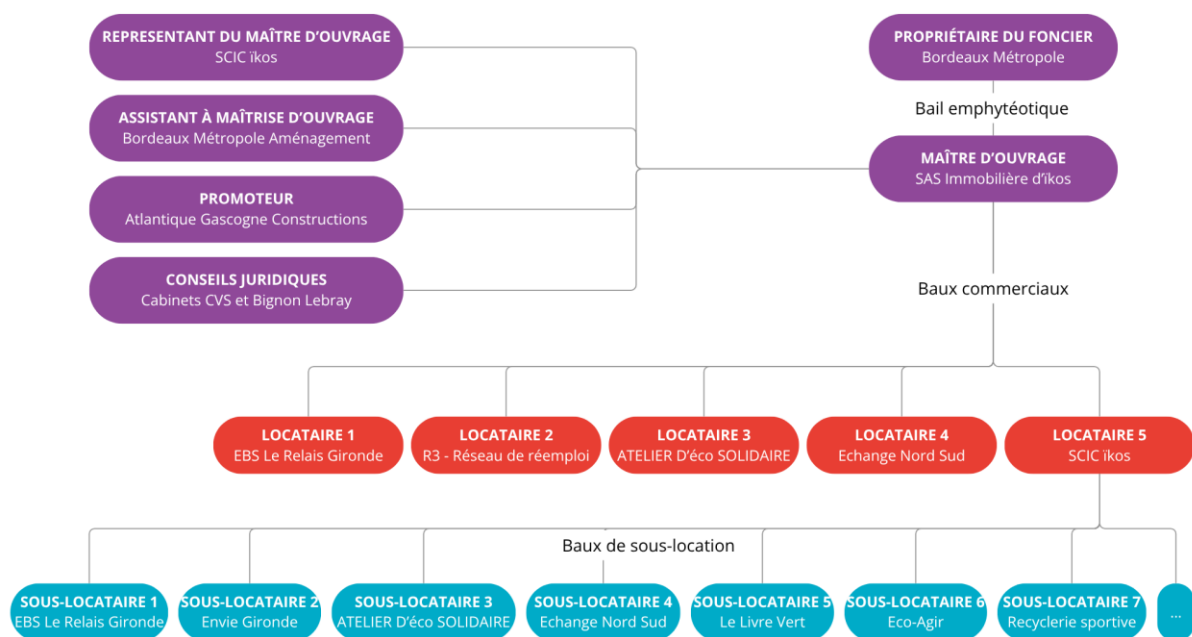
Marion Besse, Présidente-Directrice Générale - m.besse@ikos-bordeaux.fr

Christopher ROJAT, Chargé de développement - c.rojat@ikos-bordeaux.fr

9. Annexes

9.1 Gouvernance İKOS

Organisation opérationnelle du Village du réemploi



9.2 Fiche technique

Superficie

- Espace total (sans terrasse) = 174,23 m².
 - o Espace salle = 116,57 m²



İkos

- Espace comptoir de cuisine = 21,55 m²
- Back office = 14,46 m²
- Sanitaires = 6,28 m²
- Espace casier = 9,46 m²
- Espace cabine de change = 5,91 m²
- Espace terrasse = environ 200 m²

Électricité

- Prises électriques = 20 et plus
- Prises RJ45 = 8
- Puissance = 13KVA
- Raccord système d'encaissement
- Prise de courant 16A 230V monophasée

Extraction

- Type : Système Double Flux (DF)
- Ratio Air Neuf : 22 m³/h par personne
- Équipements
 - Bouche : Grille plafonnrière 600x600 mm à maille carrée
 - Caisson (VE) : En acier galvanisé, moteur
 - Bac à graisse

Eau

La cafétéria dispose de :

- Siphons
- Raccordement EU, EV
- Séparateur Eaux Usées – Grasses



