

APPEL A INVESTISSEURS

RESTAURANT DE L'AEROPORT DE ROANNE

ROANNAIS AGGLOMERATION
COMMUNE DE ST LEGER SUR ROANNE



Réception des offres :
17 juin 2016 à 12h00

I. Contexte

Roannais Agglomération est gestionnaire exploitant de l'aéroport depuis mars 2004, suite au retrait de la CCI. L'aéroport s'étend sur une surface d'environ 110 Ha appartenant pour 70% à l'Agglomération, située en majeure partie sur la commune de St Leger sur Roanne, au cœur de la nouvelle Région Auvergne Rhône-Alpes.

I.1 L'aéroport en chiffre

23 000 mouvements (atterrissage ou décollage)

300 membres associatifs

15 emplois

9 associations et 6 entreprises pour 10 activités :

- L'avion
- Le vol à voile
- L'ULM
- L'hélicoptère
- Les avions anciens
- La construction amateur
- Les modèles réduits
- Le parachutisme
- Le paramoteur
- La maintenance aéronautique

Plus de 30 000 visiteurs / an, regroupant les participants aux activités, leurs accompagnants ainsi que des visiteurs de passages.

1 meeting aérien international bisannuel permettant d'accueillir environ 15 000 personnes sur 1 week-end.

Roannais Agglomération a développé ce grand équipement avec la réalisation de travaux d'aménagement importants (tour, balisage de piste, approche GNSS,...). Alors que les résultats financiers et d'activité sont au rendez-vous, l'Agglomération poursuit ses projets par la construction d'une nouvelle voie de circulation qui augmentera l'espace foncier disponible pour l'implantation de nouveaux projets aéronautiques.

En attente de l'arrivée d'une compagnie d'aviation d'affaire, l'aéroport accueille déjà très fréquemment des vols de cette nature, mais aussi des vols privés attirés par les attraits touristiques de notre territoire, comme la maison TROISGROS, la maison PRALUS, le site touristique de Villerest, la côte roannaise...

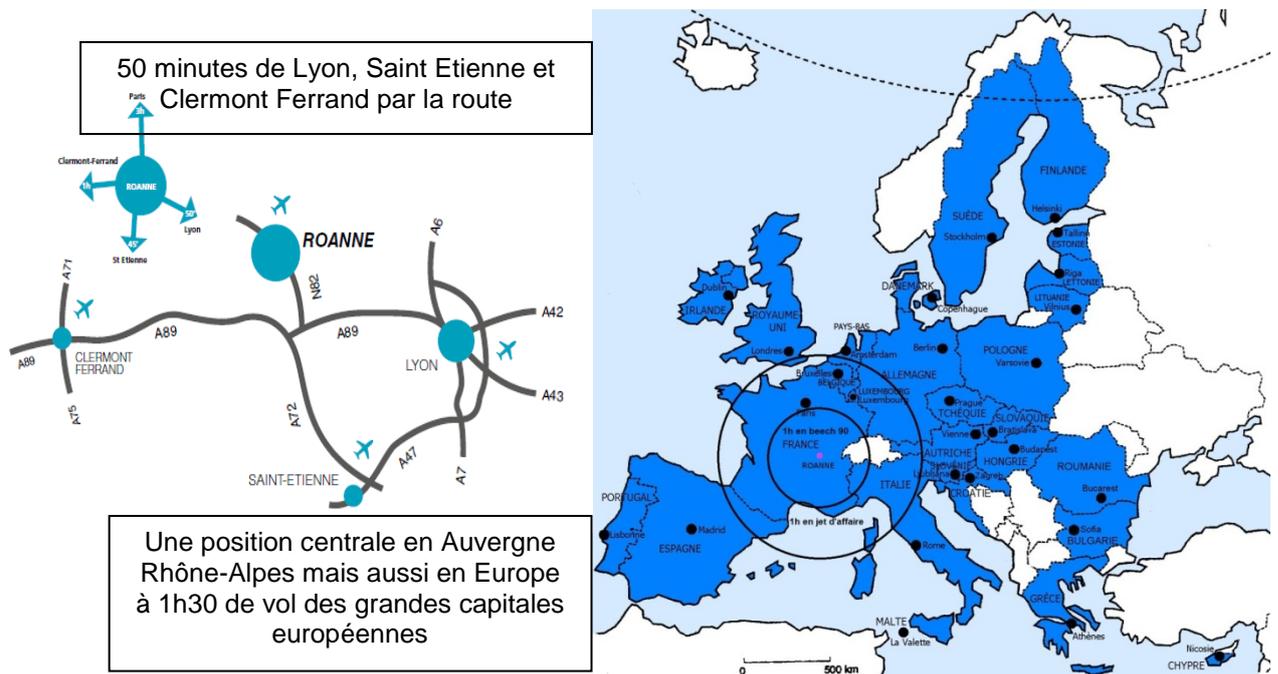
Roannais Agglomération entend réunir les conditions optimales pour faire de cet équipement un site attractif et emblématique de son territoire afin de favoriser l'accueil et le développement d'activités aéronautiques, touristiques et sportives. Alors que ces activités sont d'ores et déjà présentes sur le site, il manque un lieu convivial de rassemblement que constitue un restaurant.

D'où le présent appel à investisseurs pour la reprise des éléments de structures du bâtiment existant et la reconstruction d'un nouveau restaurant sur l'aéroport.

I.2 Le territoire

La fréquentation touristique du territoire représente 195 000 nuitées en 2015. Elle est principalement générée par le développement du tourisme d'affaire. Au centre de la grande région Auvergne Rhône Alpes, le roannais est un territoire dynamique où il fait bon vivre. Une multitude de services sont à disposition de tous, une scolarité possible de la petite enfance jusqu'à l'université dans de multiples secteurs, un bassin d'emploi important. L'agglomération offre également beaucoup d'équipements sportifs et culturels (piscines, patinoire, théâtre, musée, salle de spectacle, cinéma, salles multisports, activités nautiques autour de la Loire,...).

II. Situation géographique du site



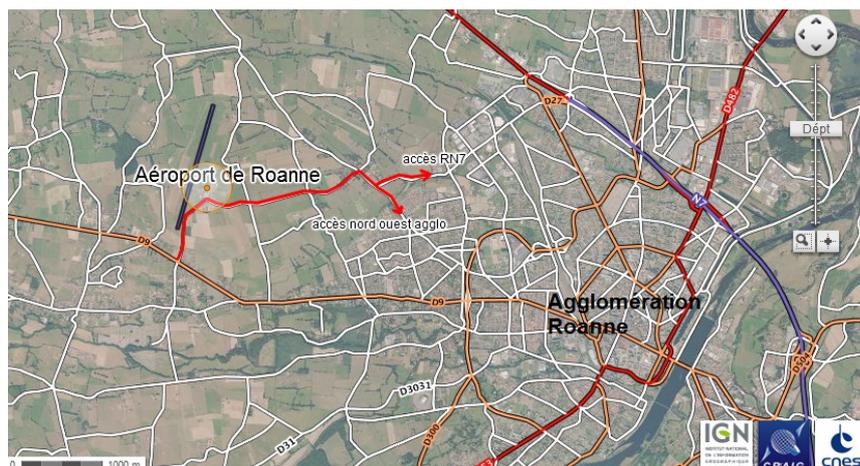
L'aéroport de Roanne sur la commune de St Leger sur Roanne, est facilement accessible depuis les grands axes de communication :

- Par l'A89, depuis Clermont-Ferrand ou Bordeaux : sortie « Saint-Germain-Laval »
- Par l'A89, depuis Lyon ou l'A72 Saint-Etienne : sortie « Balbigny », puis RN82,
- Par la N7, depuis Paris sortie 65 aéroport.

La gare SNCF la plus proche est celle de Roanne à 7 km.

Le site est situé à moins de 10 minutes du centre-ville de Roanne. Il est également à moins de 5 minutes du Scarabée, équipement plurifonctionnel, de zones commerciales d'importances et de nombres d'autres grands équipements culturels ou sportifs. L'agglomération actuelle compte environ 100 000 habitants sur un territoire composé de 40 communes.

Proximité des parcs d'activités de MABLY (zone de la Demi-Lieue), RIORGES (zones de Beauceuil et de la Vilette) et RENAISSON, comprenant plus de 130 entreprises de tous secteurs, et représentant plus de 1 400 salariés.



III. Présentation de l'équipement



Le bâtiment **restaurant au centre de la zone aéroportuaire**, est accessible depuis la route départementale n°9, puis la route de l'aérodrome. Depuis l'entrée de l'aéroport matérialisée par son rond-point, 200 m de voirie goudronnée permettent l'accès au **parking gratuit** pouvant recevoir 53 véhicules. Une extension du parking est possible permettant également la création d'un parking poids lourds.

L'agglomération a fait le choix d'un aéroport dynamique et souhaite que le développement de celui-ci permette le désenclavement du territoire et l'attractivité du roannais par une offre de loisirs aériens complète et variée ainsi que l'opportunité aux professionnels d'accès au transport aérien.

Le bâtiment restaurant est composé de:

- Deux étages :
 - o le rez de chaussée en deux parties
 - le garage de 90 m² à accès poids lourds direct
 - et le plateau de 230 m² avec une terrasse abritée de 128 m²
 - o l'étage de 320 m² avec une terrasse extérieure de 128 m²
- Deux caves sous bâtiment : une de 14 m² et l'autre de 30 m²

Après désamiantage des anciens locaux, dont les travaux se sont achevés fin février, ont été laissés en place :

- les dalles et la structure métallique
- les arrivées eau, électricité et gaz
- un escalier en colimaçon
- 8 conduits de cheminée

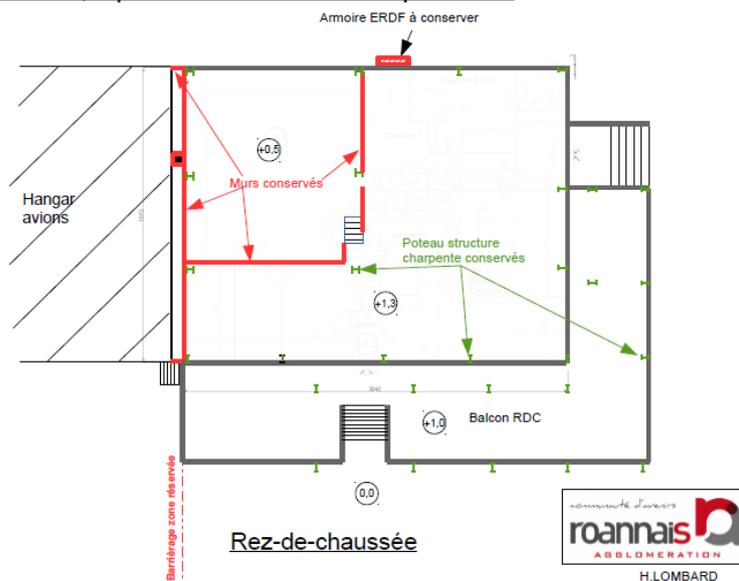
La réglementation particulière de l'aéroport ne permet pas la vente des terrains, l'Agglomération souhaite donc signer avec un nouvel investisseur une location longue durée de type bail emphytéotique à définir avec les parties.

Les tarifs de location du sol s'élèvent à 0.1757€/m²/mois (tarif valeur 2016) et la structure existante pourrait être cédée à l'euro symbolique ou utilisée comme telle.

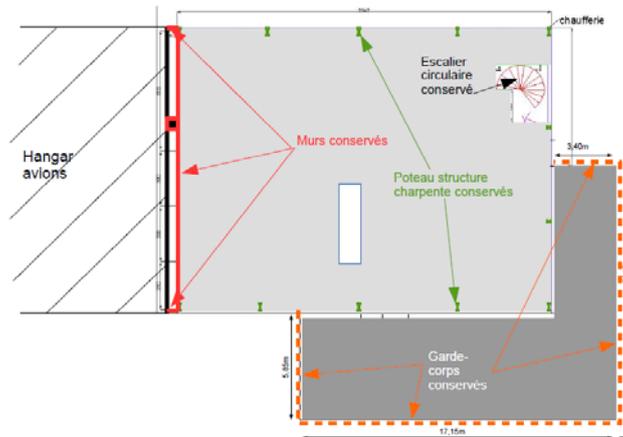
Une redevance commerciale sera due au titre de l'activité, et un aménagement pourra être envisagé les premières années afin de favoriser le démarrage de celle-ci.

Schéma d'aménagement du restaurant de l'aéroport

État futur, après déconstruction partielle



État futur après déconstruction partielle



Vue intérieure



1^{er} étage



Vue extérieure



IV. Potentiel de développement

Bâtiment actuel :

Ce restaurant a connu ses heures de gloire dans les années 80 avec une fréquentation importante tant en restauration classique qu'en événementiel puisqu'une partie de l'étage était loué en salle de réception. Le rez de chaussée était quant à lui occupé par des associations jusqu'en 2014. L'activité restauration s'est arrêtée dans les années 2000 avec le départ de l'exploitant vers un aéroport plus important.

L'agglomération souhaite aujourd'hui retrouver un nouvel exploitant.

Le développement actuel de la plateforme montre aujourd'hui toute la nécessité de recréer un site de convergence sur l'aéroport. Le potentiel client est important de par le nombre de visiteurs, le passage routier et aéroportuaire. L'implantation à mi chemin entre la côte roannaise et l'agglomération rend ce type d'équipement accessible pour le plus grand nombre. L'aéroport est un site d'attractivité qui fascine. Beaucoup viennent se promener le soir ou le week-end, pour voir les avions. Dès l'arrivée d'un avion particulier le parking est plein et l'accueil au sein d'une structure comme celle recherchée serait vraiment un plus.

Exemples de restaurants d'aéroport

Il existe en France de toutes petites structures qui ont une fréquentation importante malgré des accès compliqués.

Exemples :

- ferme de la rebeyrotte dans le sud ouest 2 mois d'attente de réservation voir site internet <http://www.pays-de-bergerac.com/Hebergement/ferme-rebeyrotte/index.asp>
- Aéroport Le Puy Loudes 100 couverts jour <http://www.petitfute.com/v3837-chaspuzac-43320/c1165-restaurants/c4-cuisine-francaise/384106-le-mirage-restaurant.html>
- Aéroport Mende <http://www.ot-mende.fr/sejourner/ou-manger/186473-restaurant-de-laerodrome>

V. Contraintes du PLU

La Transformation POS en PLU en cours prévoit le développement de l'aéroport et un règlement facilitant celui-ci. L'existence du bâti sera prise en compte dans le traitement des demandes d'aménagement.

VI. OBJET DE LA CONSULTATION

Roannais Agglomération souhaite céder la structure existante et louer sous forme d'un bail longue durée (à définir) le sol pour permettre la construction et l'exploitation par des investisseurs privés d'un nouveau bâtiment restaurant.

Le candidat pourra également présenter un projet de développement sur une autre implantation sur site.

L'Agglomération croit au potentiel d'une telle activité et est prête à soutenir ce type de projet par de la communication et l'aménagement des redevances durant les premières années d'implantation.

Le candidat présentera un projet global d'aménagement pour l'activité de son choix, restauration uniquement ou restauration et événementiel avec location de salle, ou autre avec une réhabilitation du bâtiment existant.

Éléments à fournir pour la réponse à l'appel à projet

Les candidats souhaitant proposer une offre devront déposer un dossier intégrant :

- une note technique détaillant
 - ⇒ une estimation des investissements
 - ⇒ un business plan à 3 ans
 - ⇒ les activités proposées
 - ⇒ descriptif général et détaillé
 - ⇒ premières ébauches de plans
 - ⇒ le calendrier envisagé
 - ⇒ tout autre document pouvant être utile à la compréhension du projet

- Les éléments de présentation et de composition de l'équipe d'investisseurs

A l'issue de l'analyse des offres, la collectivité se réserve la possibilité d'inviter 3 candidats à présenter leur projet, et engager une négociation avec eux.

VII. Conditions générales de mise en œuvre

Le candidat retenu se verra proposer de signer un protocole avec la communauté d'agglomération qui fixera les engagements réciproques des deux parties, et qui sera complété par la suite d'un bail longue durée.

VIII. Critères de choix des projets

Les propositions seront étudiées et sélectionnées en fonction des critères suivant :

- Montant des investissements
- Cohérence du projet avec le site aéroportuaire et avec les intentions de la communauté d'agglomération
- Références du/des porteur(s) de projet
- Calendrier de mise en œuvre

IX. Eléments joints au présent appel à investisseurs

- Plaquette de présentation de l'équipement (annexe 1)
- Règlement du POS de la commune de St Léger sur Roanne (annexes 2, 3, et 4)

X. Renseignements complémentaires

Durant la durée de la consultation, les questions peuvent être adressées par écrit à :

- Delphine MARNAT – Roannais Agglomération : dmarnat@roannais-agglomeration.fr
- Franck PERRIER – Roannais Agglomération : fperrier@roannais-agglomeration.fr

XI. Remise des propositions

La date limite de remise des dossiers est fixée au **31 mai 2016 à 12h.**

Les dossiers seront transmis à :

Monsieur le Président de Roannais Agglomération
Pôle Développement Economique

Ils porteront les mentions suivantes :

Appel à Investisseurs
Restaurant Aéroport
« Ne pas ouvrir »