

# Appel à manifestation d'intérêts en vue de l'exploitation d'un restaurant gastronomique – Maison de l'Eclusier à METZ

Ville de Metz – Service Patrimoine : Gestion et Entretien

1, place d'Armes, Jacques-François Blondel - 57036 METZ Cedex 1



# Appel à manifestation d'intérêts en vue de l'exploitation d'un restaurant gastronomique – Maison de l'Eclusier à METZ



La ville de Metz souhaite convertir la Maison de l'Eclusier en restaurant gastronomique.

A la jonction de l'Allée du Bras Mort et du Quai des Régates à Metz, au débouché du Canal de Jouy se situe une maison à colombage datant du XIX -ème siècle. Ce patrimoine architectural a appartenu jusqu'en 2022 aux Voies Navigables de France (VNF) et abritait jusqu'en 2015, les bureaux de l'agence de subdivision messine de VNF.

La Ville de Metz a acquis cette maison afin de le conserver dans le patrimoine communal et souhaite sa réhabilitation afin d'y implanter un restaurant gastronomique.

A travers ce projet, la Ville souhaite mettre en valeur le patrimoine fluvial et un site exceptionnel au cœur du parc des berges de la Moselle directement accessible depuis le centre-ville, le plan d'eau et le port de Plaisance de Metz.

# Appel à manifestation d'intérêts en vue de l'exploitation d'un restaurant gastronomique – Maison de l'Eclusier à METZ



Le projet est situé à Metz, Ville - Musée à ciel ouvert :

**Centre Pompidou, Cathédrale Sainte Etienne, musée de la Cour d'Or, Porte des Allemands, Place Saint Louis, Quartier Outre seille, Jardin Botanique, Gare de Metz...**

La Ville de Metz, c'est aussi un territoire de festivités tout au long de l'année : **Festival International Constellations, Marchés de Noel, Montgolfiades, Programmation de l'Opéra Théâtre...**

La Ville de Metz, c'est également une des villes les plus piétonnes de France : **52 000m2 de plateau piétonnier.**

Enfin, la Ville de Metz **représente 1 009 058 de nuitées / an.**

# Appel à manifestation d'intérêts en vue de l'exploitation d'un restaurant gastronomique – Maison de l'Eclusier à METZ



**La Maison de l'Eclusier, érigée en 1877, est une maison à colombages** ou maison à pans de bois, constituée d'une ossature de bois et d'un hourdage (remplissage) fait de briques. La maison est construite en partie sur un sous-sol et s'élève sur 3 niveaux (R+2).

Les espaces mis à disposition de l'occupant se composent de la totalité de la parcelle à savoir :

- le bâtiment principal correspondant à l'ancienne maison de l'éclusier,
- une annexe au sud caractérisée par des briques rouges et des tuiles en terre cuite,
- un bâtiment à usage de garage (localisé sur la rive gauche du canal de Jouy),
- plusieurs extérieurs dont un jardin avec parvis à l'avant de la maison et une pelouse arborée à l'arrière.
- un bunker à l'est de l'ensemble immobilier, en limite immédiate du bassin des remparts, en béton armé.

L'intégralité des éléments bâtis est à prendre en compte.

# Appel à manifestation d'intérêts en vue de l'exploitation d'un restaurant gastronomique – Maison de l'Eclusier à METZ



## Projet

La Ville de Metz souhaite confier l'exploitation du restaurant dans le cadre **d'un bail commercial ou bail emphytéotique (à définir)**.

**Cependant elle n'a pas arrêté son choix définitif sur le type de projet à développer ni même les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir. Dès lors, elle entend mettre en place un dialogue avec les meilleures candidatures déposées.**

**Afin de choisir le projet le plus pertinent, notamment en termes de travaux, la Ville souhaite donc échanger avec les candidats sur la base de leur avant-projet afin de présenter un projet pertinent en vue de définir ou de développer avec la Ville les besoins et sur la base desquelles les candidats pourront remettre une offre définitive.**

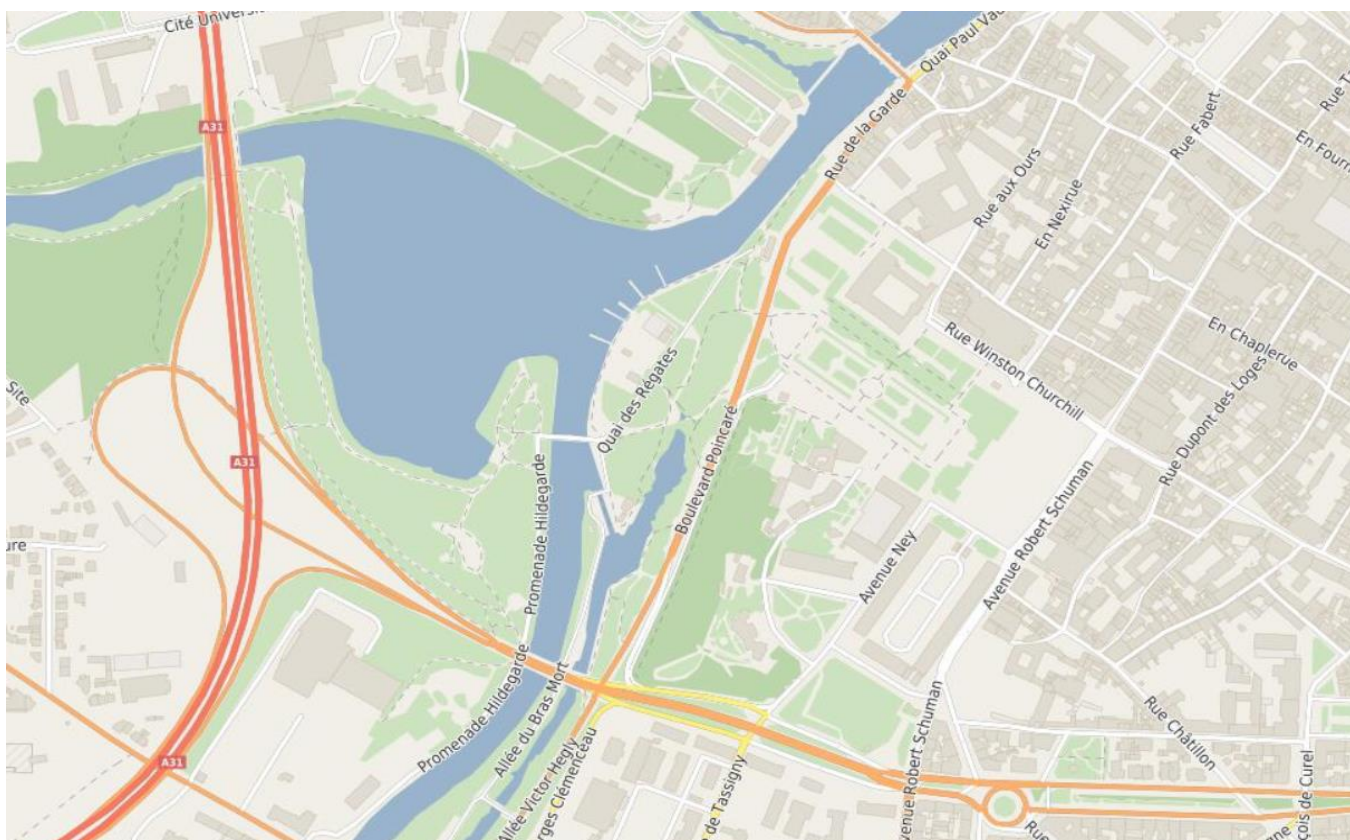
**Ce sont au maximum 5 candidats qui seront sélectionnés pour remettre une offre définitive.**

Chaque candidat est invité, à ses frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par ses conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'il juge opportun pour faire un projet ou une offre définitive.

# Appel à manifestation d'intérêts en vue de l'exploitation d'un restaurant gastronomique – Maison de l'Eclusier à METZ

## Situation

Le site représente sur superficie de 1 294 m<sup>2</sup>. La Maison de l'Eclusier se situe au zone Ne1, et un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) a été mis en place.



# Appel à manifestation d'intérêts en vue de l'exploitation d'un restaurant gastronomique – Maison de l'Éclusier à METZ



## Descriptif des locaux

La Ville de Metz est propriétaire des parcelles Section 34 Parcelle 43 – 46 – 47 et 49.

Les parcelles voisines 42 – 44 et 45 restent propriété des Voies Navigables de France.

### **Descriptif :**

Les surfaces disponibles de l'ancienne maison éclusière sont réparties sur 4 niveaux principaux :

- le sous-sol = 37,90 m<sup>2</sup>, 1 couloir desservant 2 caves;
- le rez-de-chaussée = 114,78 m<sup>2</sup>;
- le 1er étage = 105,89 m<sup>2</sup>;
- le 2ème étage = 58,93 m<sup>2</sup>.

On note également la présence d'un demi-palier ( = 4,35 m<sup>2</sup>) qui se situe entre le RDC et le 1er étage.

L'ensemble est vide et inexploité depuis 2015.

# Appel à manifestation d'intérêts en vue de l'exploitation d'un restaurant gastronomique – Maison de l'Eclusier à METZ



# Appel à manifestation d'intérêts en vue de l'exploitation d'un restaurant gastronomique – Maison de l'Eclusier à METZ

## Prescriptions

Le site est concerné par plusieurs périmètres de Servitudes d'Utilité Publique :

- Protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques sur la totalité du secteur étudié,
- Protection des centres d'émission et de réception contre les obstacles sur le secteur sud-ouest de la zone étudiée (garages),
- Protection des monuments historiques sur la totalité du secteur étudié.

L'ensemble des arbres sera à conserver.

A noter également que ce bien est localisé dans une zone d'habitat privilégié chiroptères.

# Appel à manifestation d'intérêts en vue de l'exploitation d'un restaurant gastronomique – Maison de l'Eclusier à METZ



## Prescriptions

Au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, le site est concerné au titre des abords : il se trouve à proximité quasi immédiate, soit à environ 60 m à l'est du site.

A ce titre, tout avant-projet (extérieur) devra être soumis aux Architectes des Bâtiments de France afin d'obtenir leurs recommandations.

Au titre de la réhabilitation générale des bâtiments, l'ABF souhaite une restitution d'un bâtiment conforme à son aspect de 1877.

Tout projet de création, d'extension, d'intervention sur l'annexe ou d'aménagement des abords des bâtiments est également soumis à l'ABF.

# Appel à manifestation d'intérêts en vue de l'exploitation d'un restaurant gastronomique – Maison de l'Eclusier à METZ

## Travaux

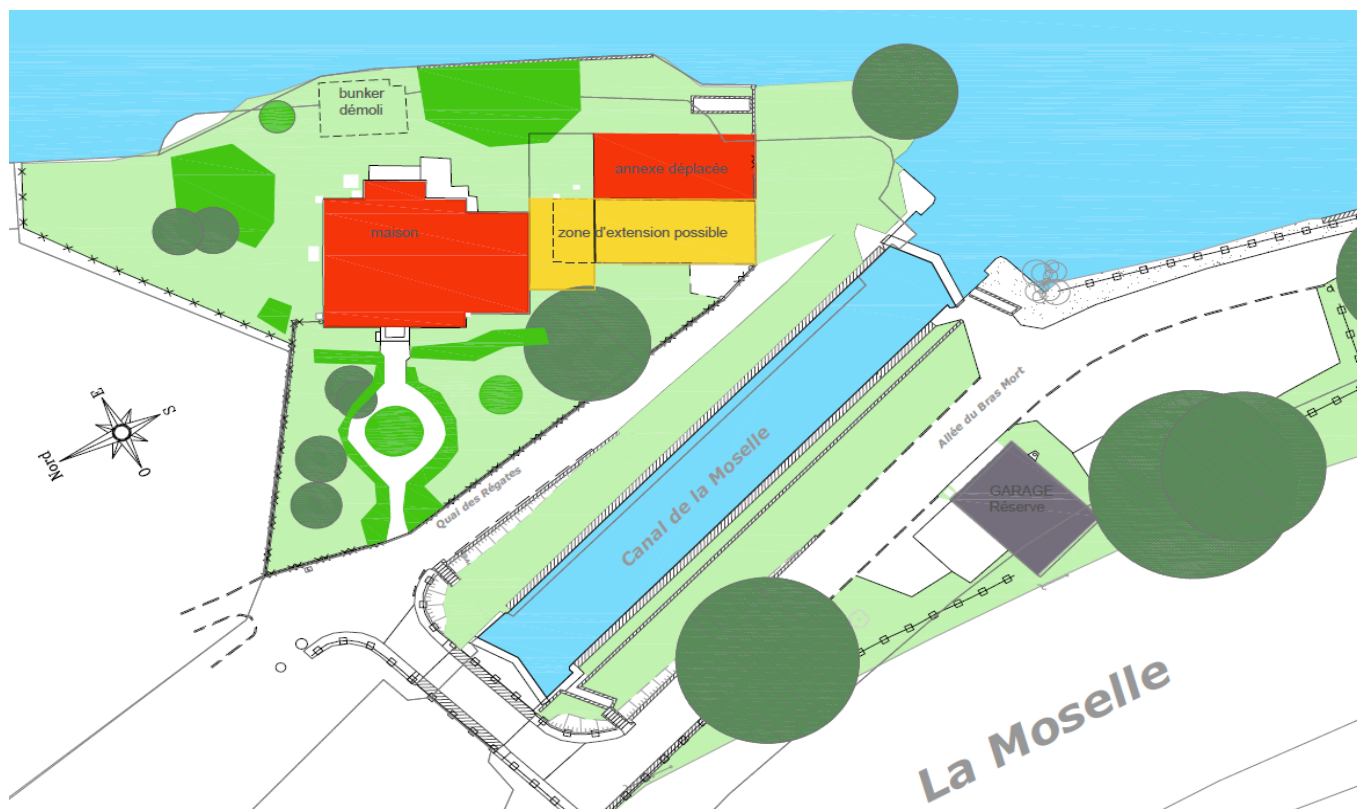
Suite à différents diagnostics, la Ville de Metz a réalisé des travaux de conservation, notamment :

- travaux de désamiantage,
- déconnexion des réseaux (gaz, électricité, Telecom),
- traitement des bois de charpente et suppression des conditions créant l'humidité et l'obscurité,
- remplacement ou traitement des montants en bois de façades (colombages) dégradés partiellement,
- mise à nu des sols, murs et plafonds, dépose des planchers, retrait des éléments de chauffage, sanitaires et éclairages,
- reprise en totalité des toitures de la maison et de l'annexe,
- travaux de déconstruction de l'édicule en pignon nord de l'annexe.

L'objectif de ces travaux de sauvegarde est de réceptionner un ouvrage hors d'eau, hors d'air, désamianté, traité de ses parasites et totalement désencombré intérieurement.

# Appel à manifestation d'intérêts en vue de l'exploitation d'un restaurant gastronomique – Maison de l'Eclusier à METZ

Dans le cadre d'une future programmation, la Ville de Metz a déjà envisagé avec l'ABF des possibilités d'agrandissement et prévoyant un déplacement de l'annexe et la création d'une extension en lieu et place de l'annexe :



# Appel à manifestation d'intérêts en vue de l'exploitation d'un restaurant gastronomique – Maison de l'Eclusier à METZ

## Organisation de la visite

Chaque candidat est invité à visiter le bien.

Pour y participer, il convient de s'adresser directement au service Patrimoine Gestion et Entretien de la Ville de Metz auprès de Madame GRANDIN Pauline (03.87.34.58.74).

**La Ville de Metz s'engage à ne dévoiler à aucun tiers le nom des visiteurs.**

# Appel à manifestation d'intérêts en vue de l'exploitation d'un restaurant gastronomique – Maison de l'Eclusier à METZ

## Délais

1- L'avant-projet (déclaration de candidature) est à remettre à la Ville de Metz :

- **20 juin 2025 à midi à l'adresse suivante** 11 rue Teilhard de Chardin 57050 METZ Pôle Bâtiments et Logistique Technique (indiquer sur l'enveloppe la mention : NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER)

Suite aux échanges avec la Ville, afin de définir le projet retenu et les conditions de sa mise en œuvre :

2 - Le projet définitif (pièces à définir) sera à remettre à la Ville de Metz :

- **14 août 2025 à midi à l'adresse suivante** : 11 rue Teilhard de Chardin 57 050 METZ Pole Bâtiments et Logistique technique (indiquer sur l'enveloppe la mention : NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER)

# Appel à manifestation d'intérêts en vue de l'exploitation d'un restaurant gastronomique – Maison de l'Eclusier à METZ

## Contenu de l'avant-projet / candidature

### a) Documents administratifs :

- L'identité complète du candidat et sa raison sociale
  - Pour les personnes physiques :
    - copie d'une pièce d'identité en cours de validité
    - informations sur la profession
  - Pour les personnes morales :
    - un extrait Kbis
    - copie des derniers statuts déposés
    - une note descriptive de l'entreprise (dirigeants, activités principales et accessoires, chiffre d'affaires résultats des trois derniers exercices).
- Une présentation globale de la société et notamment des activités déjà exercées avec les **références professionnelles du candidat, les certificats de qualification professionnelle, distinctions, les expériences similaires...**
- L'adresse postale de la résidence principale ou le siège social de la personne morale, les coordonnées téléphoniques et électroniques.

# Appel à manifestation d'intérêts en vue de l'exploitation d'un restaurant gastronomique – Maison de l'Eclusier à METZ



## b) Capacités financières :

- Chiffre d'affaires global et chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur du projet.
- Bilans et extraits de bilans, concernant les trois dernières années.
- Lettre de confort de la Banque.

## c) Capacités juridiques :

- Déclaration sur l'honneur de n'avoir pas fait l'objet au cours des cinq dernières années d'une condamnation inscrite au bulletin n°2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L8221-1, L8231-1, L8241-1 et L8251-1 du code du travail.
- Si l'entreprise est en redressement judiciaire, la copie du ou des jugements prononcés à cet effet.

# Appel à manifestation d'intérêts en vue de l'exploitation d'un restaurant gastronomique – Maison de l'Eclusier à METZ



## d) Définition du projet

- **Une lettre de motivation** de 3 pages maximum explicitant en détail le projet sous tous ses aspects (intérieur et extérieur), les références avec l'activité proposée et notamment :
  1. CV du chef de cuisine (Book – site web – page Instagram);
  2. Expérience en management d'équipe et/ou Direction d'établissement – lettres de recommandation;
  3. Projet d'équipe (à constituer).
- **Des documents graphiques** du projet de reconversion qui précisera notamment :
  1. Le projet pour le restaurant et le bâti ;
  2. Le délai de mise en œuvre ;
  3. La nature, le coût estimatif des travaux envisagés le cas échéant ;
  4. Le plan de financement global de l'opération.

**C'est sur la base de cet avant-projet que le dialogue s'ouvrira avec la Ville de Metz avant la remise du projet définitif.**

# Appel à manifestation d'intérêts en vue de l'exploitation d'un restaurant gastronomique – Maison de l'Eclusier à METZ



Il est précisé que la Ville de Metz se réserve le droit d'interrompre, de modifier, de suspendre ou d'annuler le processus à tout moment, sans que les candidats puissent demander une quelconque indemnité et sans avoir à justifier sa décision.

**Par ailleurs, et plus généralement, la Ville de Metz s'engage à ne dévoiler à aucun tiers le nom des candidats, ni ceux admis à remettre une offre définitive après dialogue avec la Ville de Metz, et notamment tout document communiqué dans ce cadre, qui revêt un caractère strictement confidentiel.**

**La Ville de Metz s'interdit à ce titre, tout commentaire sous quelque support que ce soit (presse, réseaux sociaux) sur la nature et le contenu des avants projets et discussions avant-projet définitif.**

Il est d'ores et déjà entendu que la Ville n'encourt aucune responsabilité à l'égard du candidat, à raison de la présente procédure d'appel à projets. En conséquence, le candidat renonce d'ores et déjà à engager la responsabilité de la Ville au titre de la présente procédure d'appel à projets.

# Appel à manifestation d'intérêts en vue de l'exploitation d'un restaurant gastronomique – Maison de l'Eclusier à METZ



- **Critères de sélection**

La Ville de Metz choisira l'exploitant en fonction des offres définitives reçues et des échanges (phase avant-projet) et selon les critères suivants :

- Expérience du porteur du projet : capacité professionnelles et techniques.
- Expérience de l'équipe (cuisine, salle, ...).
- Capacités financières : investissement réalisé.
- Renommée du Chef en charge de la cuisine.

# Appel à manifestation d'intérêts en vue de l'exploitation d'un restaurant gastronomique – Maison de l'Eclusier à METZ



- **Calendrier**

1. Publicité : **vendredi 28 mars 2025 au vendredi 30 mai 2025.**
2. Visites : **28 avril 2025 au 16 mai 2025.**
3. Remise des avants – projets / dialogue : **20 juin 2025.**
4. Sélection des candidats sélectionnés pour remettre une offre définitive : **4 juillet 2025.**
5. Audition des candidats : **avant le 14 juillet 2025.**
6. Remise des offres définitives : **14 août 2025.**
7. **Sélection du lauréat : fin août 2025.**

Ce calendrier pourra être amené à évoluer à l'initiative de la Ville.

- **Contacts**

MAIRIE DE METZ – Service Patrimoine : Gestion et Entretien

Mme Pauline GRANDIN (pgrandin@mairie-metz.fr).