



DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Appel à projet : le restaurant de la Coupole d'ESTER Technopole cherche son futur exploitant

Limoges Métropole lance un appel à projet pour trouver le futur exploitant du restaurant de la Coupole d'ESTER Technopole à compter du 7 janvier 2026.

Publié le 7 Janvier 2026

Projections : Architecte HOB0

La Coupole, bâtiment public emblématique de l'agglomération et classé au patrimoine architectural du XX^e siècle, vit actuellement une véritable métamorphose. Située au cœur de la zone d'ESTER Technopole, **elle fait l'objet d'une rénovation ambitieuse** ([https://www.limoges-metropole.fr/informations-transversales/actualites?](https://www.limoges-metropole.fr/informations-transversales/actualites?no_cache=1&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Bnews_preview%5D=333015&cHash=9f85eac7ac0cdddc9dd1da09e5d78a8e)

[no_cache=1&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Bnews_preview%5D=333015&cHash=9f85eac7ac0cdddc9dd1da09e5d78a8e](https://www.limoges-metropole.fr/informations-transversales/actualites?no_cache=1&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Bnews_preview%5D=333015&cHash=9f85eac7ac0cdddc9dd1da09e5d78a8e)) visant à moderniser ses performances énergétiques, redistribuer ses espaces et offrir un cadre de travail et de vie totalement repensé.

Au cœur de cette transformation, un espace clé : le futur restaurant, entièrement rénové et transféré au rez-de-chaussée, disposant d'une surface d'environ 700 m² et d'une terrasse intérieure et extérieure, accueillera jusqu'à 200 personnes. Cet espace deviendra un lieu de rencontre privilégié pour les salariés, entrepreneurs, chefs d'entreprise, partenaires institutionnels, étudiants, visiteurs et acteurs économiques.





Anciennement réparti sur trois niveaux, le restaurant entièrement repensé et installé au rez-de-chaussée, accueillera les cuisines, la salle de restauration plus spacieuse et une terrasse donnant sur un patio végétalisé.

Aménagement des espaces par l'exploitant

Le futur exploitant de l'espace aura à sa charge tous les travaux d'aménagement complets des espaces mis à sa disposition, afin que ceux-ci soient le plus en phase avec les contraintes et exigences liées à son activité. Un bureau d'étude spécialisé dans la restauration pourra apporter son concours sur l'organisation de l'espace. Il est précisé que les travaux d'aménagement **ne doivent en aucun cas porter atteinte à configuration de l'immeuble ou impacter les accès, sorties etc.**

- Le/les candidat(e)s devront prendre en compte et respecter toutes les contraintes qui s'appliqueront au bâti.
- La Coupole est classée en Établissement recevant du public (ERP) de 3^e catégorie de type N , groupement d'établissement.
- La jauge de personne autorisée dans le restaurant sera de 200 personnes.
- Dès la réponse au présent appel à projet, le/les candidat(e)s devront fournir à Limoges Métropole un projet d'aménagement intérieur des espaces.

Visite du site

Une visite du site et des locaux sera organisée le jeudi 15 janvier et le 22 janvier entre 14h et 16h. Toute personne souhaitant candidater est invitée à contacter :

- Marion.soulerly@limoges-metropole.fr
- sandrine.theux-marty@limoges-metropole.fr

Il est précisé que la Coupole est en phase de rénovation profonde, la visite se fera dans un contexte de chantier, il est possible que certaines zones ne soient pas accessibles. Des équipements de protection devront être portés.

Attentes et critères de sélection

Offre de restauration

- Proposer une carte variée, adaptée aux différents moments de la journée (petit-déjeuner, déjeuner, dîner, pauses) et aux différentes clientèles.
- Mettre en avant des produits frais, de saison et locaux.
- Prévoir des options végétariennes, vegan et sans allergènes.
- Possibilité de formules rapides (à emporter, livraison sur site).

Gestion et exploitation

- Expérience avérée dans la gestion de restaurants ou de points de restauration collective.
- Capacité à gérer les flux de clients (pics d'affluence, événements).
- Proposition d'un plan de communication et de fidélisation de la clientèle. (tickets restaurant)
- Engagement en matière de développement durable (tri des déchets, réduction du gaspillage, etc.).
- Engagement en matière de politique salariale (préciser le type de contrat, temps plein.)

Le bâtiment de la Coupole dispose de salles de réunion et de salons à disposition pour organiser des événements. L'exploitant de l'espace restaurant pourrait être sollicité pour réaliser les repas et/ou petit-déjeuner lors de ces événements.

Aspects financiers et juridiques

La redevance pour l'exploitation des locaux comportera :

- Une part fixe à 20 000 € HT par an.
- Une part variable à 1.75 % du CA HT par an .
- Proposition d'un modèle économique viable : prix, marge, investissements.

Détail des recettes et dépenses prévisionnelles sur 3 ans.

Signature d'une convention d'occupation du domaine public d'une durée de 9 ans avec constitution de fonds de commerce.

Animation et intégration

- › **Proposition d'animations ou d'événements ponctuels** : soirées à thème, ateliers culinaires, etc.
- › **Collaboration avec les acteurs locaux** : producteurs, artisans, associations.

Modalités de candidature

Dossier à fournir

Il appartient à chaque candidat de fournir à Limoges Métropole tous les éléments pertinents nécessaires à la bonne compréhension et évaluation du projet porté par le candidat et notamment:

- › Présentation de l'opérateur : expérience, références, équipe.
- › Présentation de l'offre globale.
- › Projet détaillé : concept, carte, horaires, tarifs, provenance des produits.
- › Plan d'affaires (prévisions financières, modèle économique, fournir un plan d'exploitation prévisionnel, nombre de de couverts).
- › Pré- Accord bancaire ou justification de fonds propres permettant les premiers investissements.
- › Présentation de la démarche environnementale.
- › Proposition d'animation et de communication.
- › Présentation de la démarche employeur : nombre d'emplois, types de contrats etc.

Calendrier prévisionnel

- › **Mise à disposition de l'appel à projet /lancement de la consultation:** 7 janvier 2026.
- › **Date limite de dépôt des offres** : 24 février 2026 à 12h.
- › **Désignation du lauréat** : 9 mars 2026.
- › **Signature de la convention:** été 2026.
- › **Mise à disposition des locaux:** été 2026.
- › **Début d'exploitation prévu** : septembre 2026.

Dépôt de candidature

Envoi du dossier de réponse par voie dématérialisée à :

- › Sandrine.theux-marty@limoges-metropole.fr
- › Frederic.fourgnaud@limoges-metropole.fr
- › Marion.soulery@limoges-metropole.fr

Les offres devront être impérativement envoyées avant le 24 février 2026 à 12h.

Télécharger le dossier complet de l'appel à candidature
