



COMMUNE DE CROLLES
DÉPARTEMENT DE L'ISERE

APPEL A PROJET
TRANSFORMATION DE LA MAISON PRADOEURAT EN
RESTAURANT BISTRONOMIQUE
REGLEMENT DE CONSULTATION

Date et heure limites de réception des propositions :

Dossier de candidature : vendredi 12 décembre 2025 à 12h

Dossier de projet : vendredi 13 février 2025 à 12h

SOMMAIRE

1 – CONTEXTE ET PROJET DE LA COMMUNE	3
2 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	5
3 – ATTENTES MINIMALES QUANT AU PROJET.....	5
4 – CONDITIONS DE PARTICIPATION A L'APPEL A PROJETS	6
4.1 Phase 1 – Dossier de candidature.....	7
4.2 Phase 2 – Dossier de projet	7
4.3 Modalités de remise des dossiers à la Commune	7
4.4 Visites des lieux	8
4.5 Choix du lauréat	8
5 – CONCLUSION D'UN PROTOCOLE D'ACCORD SUIVI D'UN BAIL COMMERCIAL	9
6 – ABANDON DE LA PROCEDURE	10
7 – ANNEXES	10

1 – CONTEXTE ET PROJET DE LA COMMUNE

La commune de Crolles est située à vingt kilomètres au Nord-Est de la métropole grenobloise et à quarante kilomètres de Chambéry. Elle est implantée sur la rive droite de l'Isère au cœur de la vallée du Grésivaudan et sur les coteaux du massif de la Chartreuse, orientée Sud-Est. La commune compte environ 8.500 habitants. Elle abrite le siège de la Communauté de communes Le Grésivaudan.

Crolles possède une économie dynamique avec près de 400 entreprises implantées sur son territoire et près de 9000 emplois. Par ailleurs, la présence de STMicroelectronics, l'un des leaders mondiaux des nanotechnologies et qui emploie environ 4 500 salariés sur ses sites, fait de Crolles un territoire d'innovation et très attractif à l'échelle de l'aire urbaine grenobloise.

Implantée en partie sur le territoire du Parc Naturel Régional de Chartreuse, face à la chaîne de Belledonne, Crolles bénéficie d'un environnement paysager exceptionnel.

L'urbanisation soutenue entre les années 1960 et 2000 a permis à la commune de devenir l'un des pôles les plus dynamiques de la vallée du Grésivaudan. Son offre en équipements publics (établissements scolaires, équipements de loisirs, gymnases, terrains de tennis, mur d'escalade, skate-park, etc.) et en commerces de proximité attire également les habitants des communes voisines.

La commune a acquis en 2016 la maison appartenant à l'artiste-peintre Pradourat, située 76 avenue de la résistance et constituée de 2 appartements et d'une grange sur un terrain arboré de 1 341 m².

Ce bien est mitoyen pour partie avec la maison dite « Péliissier », appartenant également à la commune et actuellement louée en bail d'habitation. La maison est également mitoyenne avec une habitation privée appartenant à un particulier.

La maison Pradourat est non occupée depuis 2017, et la commune cherche un usage à ce bien de caractère, bénéficiant d'un cadre agréable, en plein cœur de ville.

pour un loyer de 1950,57 € nets/mois pour 100 m² habitable). L'avec une habitation privée appartenant à un particulier.



Photos de la maison Pradourat et son environnement



La maison, composée d'un étage et d'un grenier, présente une surface au sol d'environ 158 m². Le bâtiment annexe est une remise d'environ 40 m², composé d'un étage et un abri (cf. cahier des charges en annexe).

Après plusieurs pistes de réflexions, l'idée a émergée de transformer ce lieu en restaurant haut de gamme de type « bistronomique » en cœur de ville, excluant toute autre forme de restauration rapide, de débit de boissons ou de commerce alimentaire.

La restauration bistronomique est la fusion entre le bistrot traditionnel et la gastronomie haut de gamme. Une cuisine de bistrot et de qualité, avec des techniques gastronomiques, élaborée avec des produits frais, de qualité et locaux, tout en conservant des prix intermédiaires et une ambiance décontractée et conviviale propre aux bistrot.

Un tel projet nécessite la mise en œuvre d'importants travaux de réhabilitation, de transformation et de mise aux normes (cf. cahier des charges en annexe).

Il est d'ores et déjà prévu que les travaux relatifs à l'accès, au raccordement au réseau d'assainissement et à la structure du bâtiment et sa toiture seront pris en charge par la commune de Crolles.

Dans cette perspective, la commune souhaite identifier un ou plusieurs exploitants potentiels intéressés pour participer à ce projet de transformation et exploiter le futur restaurant bistronomique sur ce site, dans le cadre d'un appel à projet.

La commune a décidé, en toute transparence et afin de permettre l'accès à tous les porteurs de projets intéressés, de mettre en œuvre une procédure *ad hoc* d'appel à projet.

Cette procédure ne relève pas de la commande publique et n'implique aucune définition de besoin par la collectivité. Elle vise exclusivement à sélectionner le futur exploitant du restaurant bistronomique avec lequel sera signé un protocole d'accord puis un contrat de bail commercial.

Le présent appel à projet a ainsi pour objet le choix du futur exploitant du restaurant bistronomique qui sera installé au sein de la maison Pradourat.

Les objectifs pour la commune sont de :

- comparer plusieurs projets de restaurateurs ;
- choisir le futur exploitant et le faire participer à l'étude de marché et à la conception du futur restaurant ;
- signer avec le lauréat un protocole d'accord prévoyant notamment un droit de priorité sur le futur bail commercial à conclure.

La définition précise des travaux à réaliser permettra d'assurer leur répartition entre le bailleur et le futur preneur à bail commercial, lequel a vocation à prendre en charge les travaux d'aménagement intérieur, de réfection du réseau électrique, de menuiseries (hors toiture) et de mise aux normes ERP.

2 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure se déroulera de la manière suivante :

1. Publication d'un avis d'appel à projet : **31 octobre 2025**
2. Réception des candidatures : **12 décembre 2025**
3. Analyse des candidatures
4. Organisation d'une visite du site avec les candidats admis en phase projets : **20 janvier 2026**
5. Réception des projets : **13 février 2026**
6. Analyse des projets et négociation avec un ou plusieurs candidats : **février-mars 2026**
7. Choix du lauréat : **mars 2026**
8. Mise au point et signature du protocole d'accord : **mars / avril 2026**

Les dates et délais susvisés sont indicatifs et pourront donc être modifiés au fur et à mesure de l'avancement du projet.

3 – ATTENTES MINIMALES QUANT AU PROJET

Le restaurant attendu doit se situer entre le bistrot traditionnel et la gastronomie haut de gamme. L'accent est mis sur la qualité des produits et la créativité des plats en conservant ambiance décontractée.

Cuisine de qualité, élaborée avec des produits frais, de qualité et locaux, tout en conservant l'ambiance décontractée et conviviale propre aux bistrots.

Cuisine raffinée et créative, de type gastronomique mais servie dans un restaurant simple, non étoilé (bistrot, café ou brasserie).

Style de cuisine qui combine plats et aliments de bistro avec des méthodes de préparation gastronomiques.

Restaurant haut de gamme avec jardin aménagé, servant des plats de saison, de viande, de poisson et de légumes à la présentation soignée.

Les projets devront répondre aux objectifs suivants :

- **Carte et produits**
Proposer des produits frais et locaux, plats de saison.
- **Événementiel**
Ouverture aux séminaires, mariages, etc., privatisations possibles.
- **Lien culturel**
Ouvrir les murs à des expositions de peinture ou mise en vente pour conserver la mémoire de l'artiste peintre Pradourat.

Par ailleurs, en tant que propriétaire, la commune restera responsable de la réalisation des travaux de grosse réhabilitation / transformation du bâtiment en local commercial (bâtiment, gros œuvre, mise en sécurité), soumis aux règles de la commande publique. Ces interventions structurelles ne peuvent être déléguées au futur locataire.

Pour autant, l'objectif de la commune de Crolles est d'associer le futur locataire à la conception et à la définition des travaux à réaliser, à travers la signature d'un protocole d'accord, dans le but, in fine, de conclure un bail commercial.

Afin de donner une base de discussion claire et d'orienter le future programme, il sera d'ores et déjà précisé les éléments suivants :

- Possibilité de prévoir une extension au sol du bâtiment existant ;
- Importance de la mise en valeur des espaces extérieurs (jardin, terrasse) ;
- Objectif de maintien de la desserte intérieure existante au maximum (escaliers, circulations), afin d'éviter les modifications structurelles ;
- les combles du bâtiment ne pourront pas être exploités pour l'accueil de public et seront réservés au stockage. En effet, les travaux de toitures prévus par la commune se limitent à assurer l'étanchéité et la solidité de la toiture, sans aménagement supplémentaire.

Enfin il sera rappelé que le projet devra respecter l'ensemble des réglementations en vigueur, notamment en matière d'urbanisme, de sécurité, d'accessibilité et d'environnement.

Nota : A titre informatif, les règles d'urbanisme applicables figurent dans le cahier des charges annexé.

4 – CONDITIONS DE PARTICIPATION A L'APPEL A PROJETS

La sélection du futur preneur se fera en deux phases : les candidats devront remettre un premier dossier de candidature puis un second dossier de remise de projet.

4.1 Phase 1 – Dossier de candidature

Les candidats devront démontrer, par tout moyen, leur capacité juridique, technique et financière leur permettant d'exercer une activité de restauration de type bistronomique.

Le candidat transmet un dossier de candidature composé des pièces suivantes :

- Une lettre de motivation présentant l'opérateur et ses motivations ;
- Une présentation synthétique du porteur de projet (forme juridique, expérience, références) ;
- Une déclaration sur l'honneur attestant de la régularité de sa situation administrative, sociale et fiscale.

À l'issue de cette phase, la commune pourra engager une phase de dialogue avec un ou plusieurs candidats pour compléter des éléments manquants ou clarifier les intentions.

La commune se réserve le droit de ne pas retenir, dès ce stade de l'analyse, les candidatures dont les capacités juridique, technique et financière permettant d'exercer une activité de restauration de type bistronomique seraient jugées insuffisantes au regard des exigences mentionnées ci-dessus.

Les candidats retenus et les candidats non retenus seront informés.

4.2 Phase 2 – Dossier de projet

Les candidats retenus lors de la première phase devront remettre une note de présentation structurée reprenant l'organisation suivante :

- **1) Présentation du projet et du concept de restaurant** (organisation et fonctionnement, positionnement bistronomique, type de clientèle visé, stratégie commerciale et image recherchée, fourchette de prix, cartes et menus envisagés, etc.) ;
- **2) Présentation de l'équipe et des compétences du candidat démontrant sa capacité à développer un établissement de ce type** (parcours professionnel, formation, expériences, références, etc.) ;
- **3) Présentation du projet d'aménagement du lieu**, à travers un plan prévisionnel d'aménagement intérieur et extérieur et une présentation des équipements envisagés ;
- **4) Présentation de la capacité d'investissement et de la solidité financière du candidat** (plan de financement et d'investissement prévisionnel et bilan d'exploitation prévisionnel, présentation des apports et soutiens financiers, etc.).

Le porteur de projet devra proposer un projet cohérent avec les différents objectifs précités.

Il devra également indiquer s'il accepte le montage proposé par la commune, à savoir la conclusion d'un protocole d'accord, incluant un droit de priorité sur le futur bail commercial envisagé.

La commune analysera la qualité et la pertinence du projet proposé par le candidat.

4.3 Modalités de remise des dossiers à la Commune

Les candidats remettent d'abord un dossier de candidature, **avant le vendredi 12 décembre 2025 à 12h**, avec les éléments indiqués à l'article 4.1.

Les candidats retenus remettent ensuite un dossier de projet, **avant le vendredi 13 février 2025 à 12h**, avec les éléments indiqués à l'article 4.2.

Dans le cadre du présent appel à projet, les candidats peuvent demander des renseignements complémentaires auprès du Pôle Aménagement du Territoire, **par courriel uniquement** (bienvenue@ville-crolles.fr), au plus tard dix (10) jours francs avant les dates limites de remise des dossiers susvisées. Les éléments de réponse seront transmis à chacun des candidats au fil des réponses.

Les dossiers devront être rédigés en langue française et pourront être transmis à la Ville :

- par dépôt en mains propres à la Mairie, située Place de la Mairie, 38920 CROLLES (horaires d'ouverture : lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h30) ;
- par courrier (soit en dossier papier, soit par clé USB) à l'adresse suivante : Mairie, Place de la Mairie, CS 70111, 38921 CROLLES Cedex;
- par courriel à l'adresse suivante : bienvenue@ville-crolles.fr

Aucune indemnité n'est prévue pour les candidats ayant déposé un projet.

4.4 Visites des lieux

Des visites du site et du bâtiment seront organisés par la commune pour les candidats :

- **Phase candidature** (visite non obligatoire) : les visites auront lieu le mardi 25 novembre 2025. Les candidats intéressés devront contacter par courriel uniquement, et avant le mardi 18 novembre 2025 à 12h, le Pôle aménagement du territoire (bienvenue@ville-crolles.fr), qui organisera les visites et proposera un horaire aux candidats intéressés ;
- **Phase projet** (visite obligatoire uniquement pour les candidats retenus) : les visites auront lieu le mardi 20 janvier 2026. Ceux-ci devront contacter par courriel uniquement, et avant le mardi 13 janvier 2026 à 12h, le Pôle aménagement du territoire (bienvenue@ville-crolles.fr), qui organisera les visites et proposera un horaire à chaque candidat.

Un récépissé de visite sera donné à l'issue de la visite et devra être joint au dossier de projet défini à l'article 4.2 ci-dessus.

Selon le nombre de candidats et les disponibilités, la commune pourra proposer une visite commune à plusieurs candidats.

En cas d'indisponibilité sur les dates de visite proposées (obligatoire ou non), d'autres créneaux pourront être envisagés en fonction des possibilités des services.

4.5 Choix du lauréat

La commune envisage de choisir le futur exploitant au cours du printemps 2026.

Ce choix sera effectué avec l'aide d'un jury spécifiquement constitué (avec des élus et éventuellement des professionnels qualifiés). Le conseil municipal prendra la décision finale sur le choix de l'attributaire.

Lors de l'analyse des dossiers, si certains éléments apparaissent incomplets, insuffisamment développés ou justifiés, la commune pourra demander des compléments au candidat. Après examen des informations fournies, elle déterminera si l'absence d'un des éléments constitue un obstacle à la poursuite de la consultation avec le candidat concerné. Le cas échéant, le candidat en sera informé.

La commune via le jury, pourra, si elle l'estime utile, procéder à une audition des candidats, après une première analyse de leur dossier. Les candidats en seront informés.

Par ailleurs, la commune se réserve le droit ne pas auditionner les candidats dont le projet ne serait pas, à ce stade, jugé suffisant ou conforme aux dispositions du présent règlement.

Une phase de négociation pourra également être engagée. Le ou les candidat(s) concernés en seront informés, le cas échéant.

Les projets seront analysés au regard des critères suivants, d'importance équivalente :

1. Concept culinaire et adéquation avec le lieu

- Adéquation au positionnement bistronomique
- Originalité et cohérence avec l'image recherchée
- Fourchette de prix envisagée et type de clientèle visée (menu type)

2. Expérience et compétences du candidat

- Parcours professionnel et formation
- Réalisations antérieures et références
- Capacité à porter un établissement de ce standing

3. Projet d'aménagement du lieu

- Plan prévisionnel d'aménagement intérieur et extérieur
- Equipements envisagés

4. Capacité d'investissement et solidité du projet

- Plan de financement prévisionnel, apports et soutiens financiers
- Engagements sur la qualité des aménagements intérieurs
- Pérennité du modèle économique présenté (prévisionnel)

La commune se réserve la possibilité de demander des compléments ou des ajustements avant de retenir un projet.

La commune choisira le futur exploitant en fonction des critères de sélection annoncés, en cohérence avec les attentes minimales exprimées à l'article 3.

5 – CONCLUSION D'UN PROTOCOLE D'ACCORD SUIVI D'UN BAIL COMMERCIAL

L'objectif de la présente consultation est de signer avec le lauréat un protocole d'accord prévoyant notamment un droit de priorité sur le futur bail commercial à conclure.

Ce protocole d'accord aura notamment pour objet de prévoir une relation d'exclusivité entre la commune et le futur exploitant, lequel sera associé aux études et à la conception du projet de transformation de la maison Pradourat mené par la commune, avec un droit de priorité sur le futur bail commercial.

L'intérêt est de mettre en place un partenariat en amont et de parvenir à une identification et une répartition claire des travaux à réaliser, pour ensuite être en capacité d'établir et de signer un bail commercial en l'état futur d'achèvement.

La signature d'un tel contrat nécessite en effet de pouvoir déterminer précisément les travaux à réaliser, leur répartition entre le bailleur et le preneur, le montant du loyer, les conditions suspensives, la durée, le caractère ferme, la répartition des charges et taxes, l'éventuel dépôt de garantie, etc.

Sur la répartition des travaux, il est d'ores et déjà rappelé que la commune prendra en charge les travaux touchant à la structure du bâtiment, outre la réfection de la toiture et les travaux relatifs à l'accès au terrain et au raccordement au réseau d'assainissement.

Ont en revanche vocation à être confiés au futur preneur les aménagements intérieurs (non compris les murs porteurs), la réfection du réseau électrique, les menuiseries (hors toiture) et la mise aux normes ERP ; sous réserve que ces travaux ne portent pas sur les éléments structurels du bâtiment.

5 – ABANDON DE LA PROCEDURE

La commune se réserve le droit, à tout moment jusqu'à la signature du protocole, de ne pas donner suite au présent appel à projet. Les candidats, y compris le porteur de projet pressenti, ne pourront prétendre à aucune indemnisation ou dédommagement au titre de l'abandon de la consultation.

6 – ANNEXES

Annexe 1 : cahier des charges