

Création d'un restaurant et d'une micro brasserie
dans l'ancienne BRASSERIE de Mutzig

APPEL
A
PROJET

Remise des dossiers : 26 janvier 2024 à 20h00



agence nationale
de la cohésion
des territoires



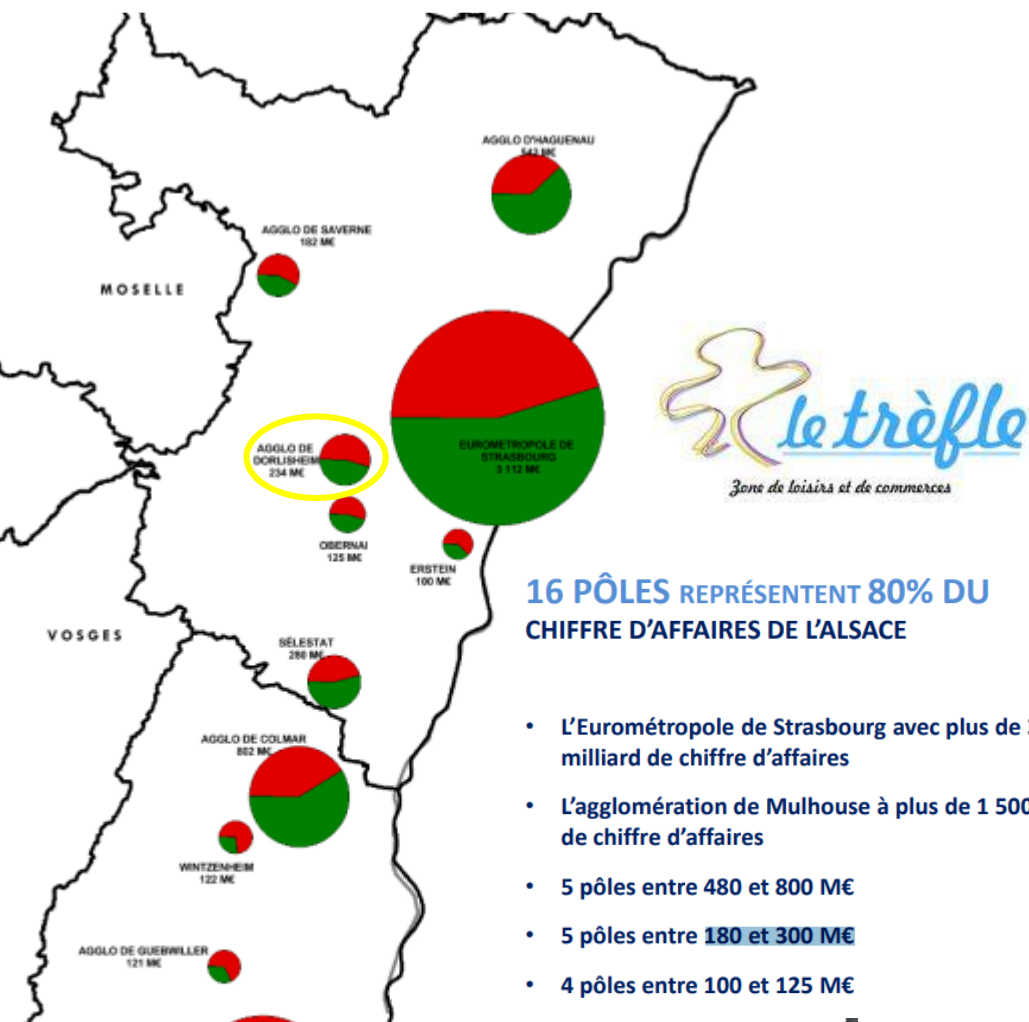
Molsheim - Dorlisheim - Mutzig : le territoire

- Le tripôle est situé à 25 kilomètres à l'ouest de Strasbourg, à l'entrée de la Vallée de la Bruche, et constitue le principal pôle urbain (18 000 habitants) au sein de la communauté de communes de la Région Molsheim Mutzig, mais également du PETR Bruche-Mossig. Il est considéré comme un pôle de niveau départemental. A 10 minutes de Mutzig, se situe la zone d'emplois Ecoparc, qui concentre 10 000 emplois (Merck, Safran, Bugatti.....)
- Un accès à l'Autoroute se fait à l'embouchure du Trèfle, pôle de loisirs et de commerce, à Dorlisheim, qui est le 3^{ème} pôle commercial le plus conséquent en CA du Bas Rhin.

A 25 minutes de Strasbourg

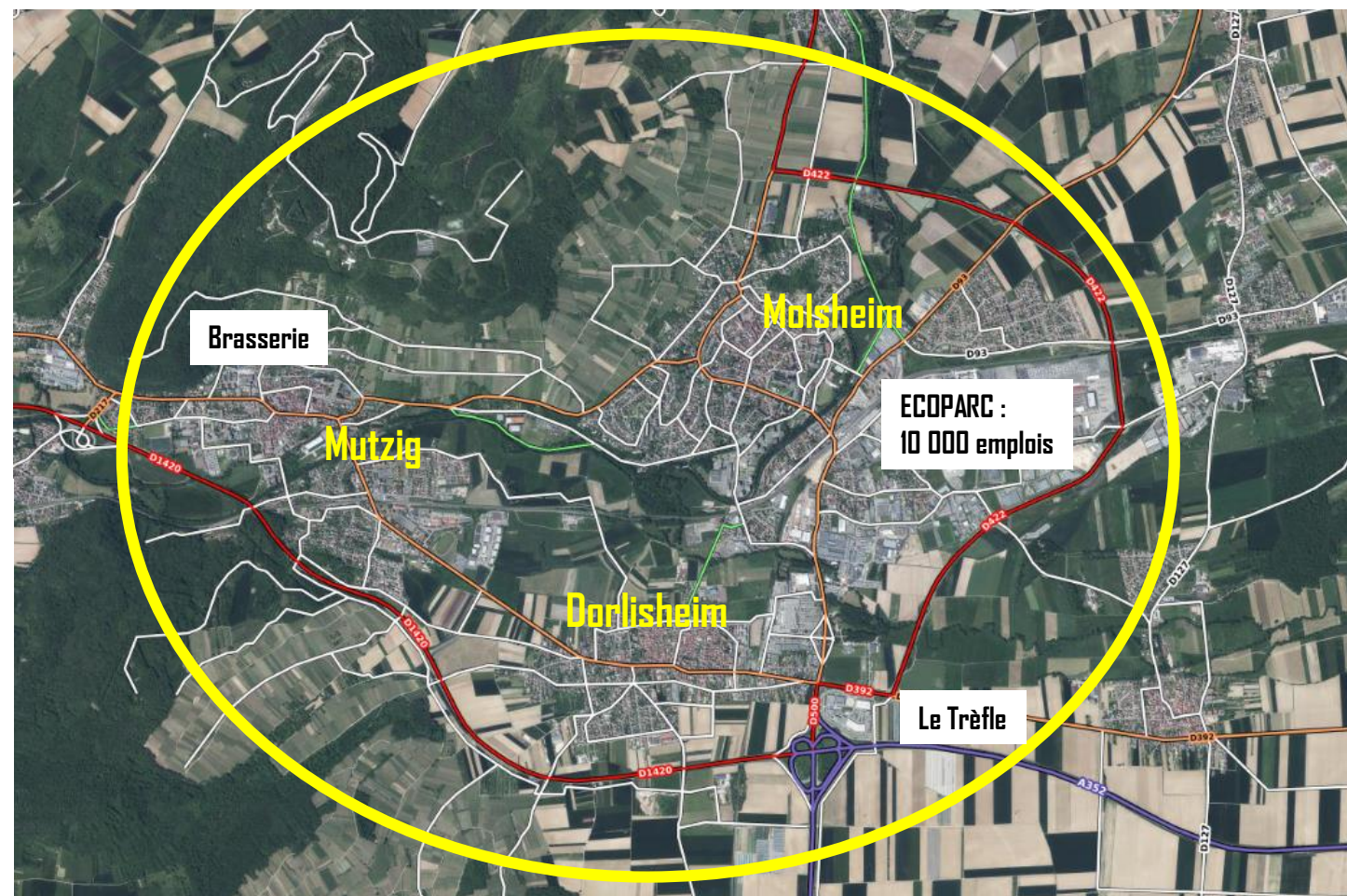


Desserte en train depuis Strasbourg,
Puis à 10 minutes à pied



16 PÔLES REPRÉSENTENT 80% DU CHIFFRE D'AFFAIRES DE L'ALSACE

- L'Eurométropole de Strasbourg avec plus de 3 milliard de chiffre d'affaires
- L'agglomération de Mulhouse à plus de 1 500 M€ de chiffre d'affaires
- 5 pôles entre 480 et 800 M€
- 5 pôles entre 180 et 300 M€
- 4 pôles entre 100 et 125 M€



La commune de Mutzig

- **La brasserie est située à l'Est du centre ancien, elle fait partie intégrante de la ville. Il s'agit d'une friche industrielle de grande envergure en milieu urbain.**

La commune de Mutzig souhaite améliorer l'attractivité de son territoire, en témoigne l'adhésion récente (avril 2022) au Dispositif Petites Villes de Demain (PVD) avec Molsheim et Dorlisheim, afin d'améliorer le cadre de vie de sa centralité.

Mutzig est une commune alsacienne de 6 040 habitants située à 25 km à l'Ouest de Strasbourg, à la porte d'entrée de la vallée de la Bruche.

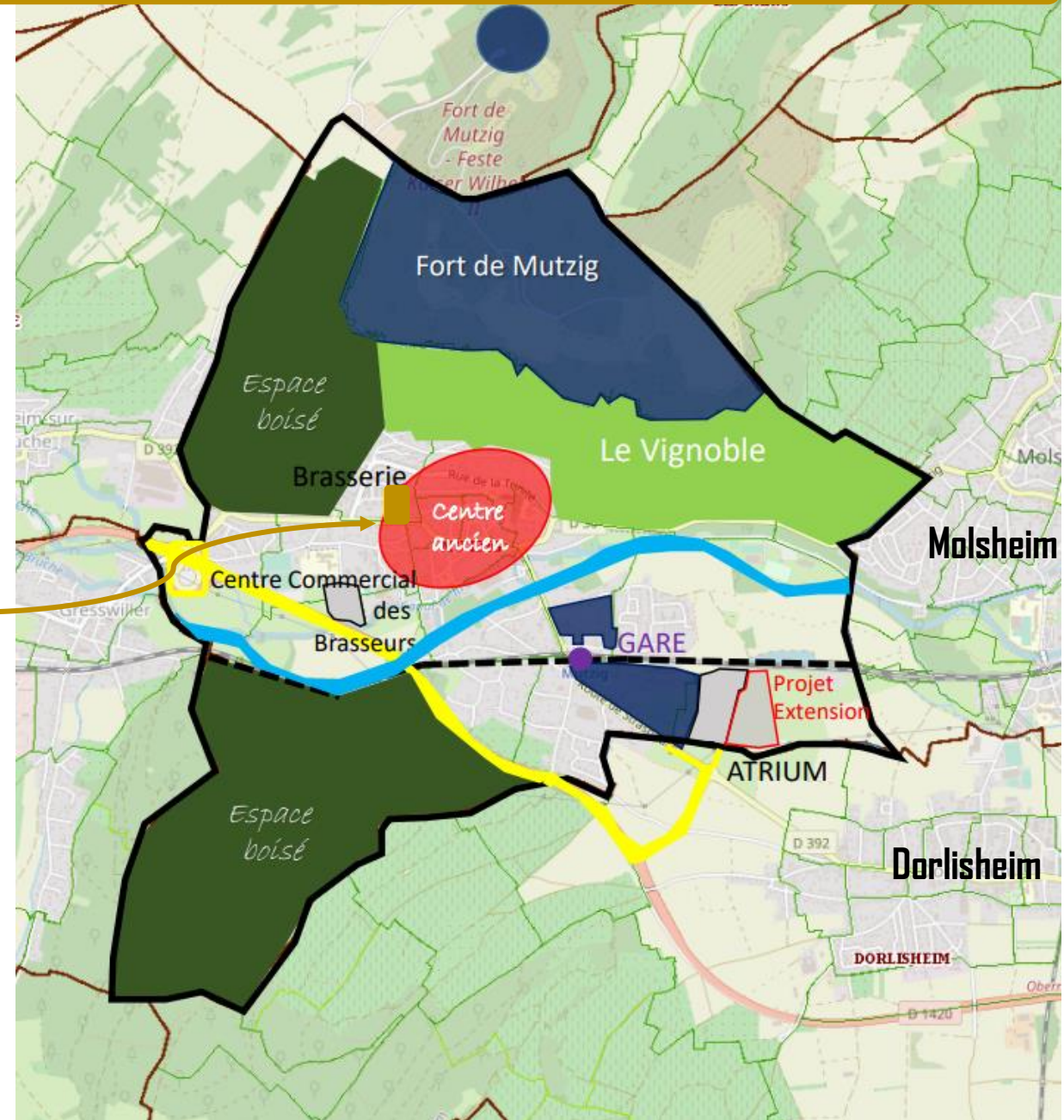
Elle fait partie d'une polarité urbaine avec Dorlisheim et Molsheim qui rayonne dans un vaste territoire rural, riche en viticulture, facilement accessible et bien desservi par le réseau ferré.

La commune fait partie de la Communauté de Communes de la Région Molsheim Mutzig (40 000 habitants, 18 communes). La commune a souffert de la désindustrialisation avec la fermeture en 1990 de la Brasserie, ainsi que des usines de textile Spanier.

Mutzig bénéficie d'atouts indéniables grâce à son centre historique, riche d'un patrimoine bâti remarquable. Dans la centralité, le diagnostic sur la vitalité commerciale et artisanale a fait apparaître un déficit en termes de restauration, tant au niveau qualitatif que quantitatif.

Grâce à la présence du Fort de Mutzig, forteresse militaire de grande envergure, le flux des 25 000 touristes annuels transite par la commune. Une partie d'entre eux (notamment les groupes) résident à l'Hôtel de l'Ours ou à l'hôtel Zénitude du centre-ville. Néanmoins, l'offre de restauration pour ces visiteurs est insuffisante.

- **La friche brassicole représente une belle opportunité pour renforcer le centre et le cœur marchand en proposant une nouvelle offre en restauration de qualité, et en créant un nouveau lieu de tourisme brassicole et de convivialité.**



Mutzig : le patrimoine brassicole

- La brasserie Wagner, créée en 1810, a été dirigée par plusieurs générations de cette famille jusqu'en 1969 ; elle a été définitivement fermée en 1990.
- Elle est constituée de bâtiments en briques de style néo-médiéval élevés vers 1895, qui constituent un ensemble exceptionnel dans le paysage industriel alsacien.
- La commune souhaite développer un espace muséal, qui retracerait l'histoire de la brasserie depuis sa création avec la famille Wagner jusqu'à la fermeture. Cela permettrait de faire découvrir au public et aux clients une collection d'affiches publicitaires et d'objets autour de l'univers brassicole de Mutzig.
- Cet espace muséal sera financé par la commune, et sera un outil de communication et d'animation pour le futur gestionnaire.

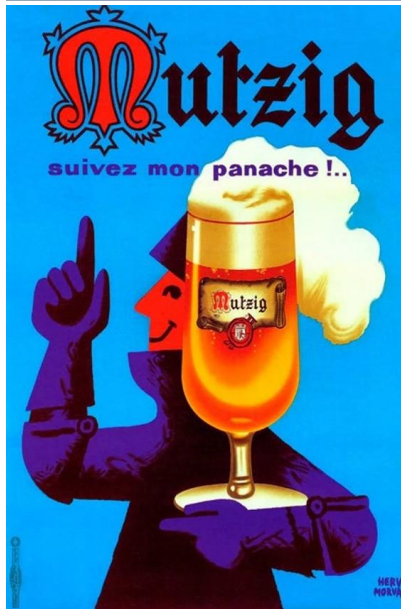
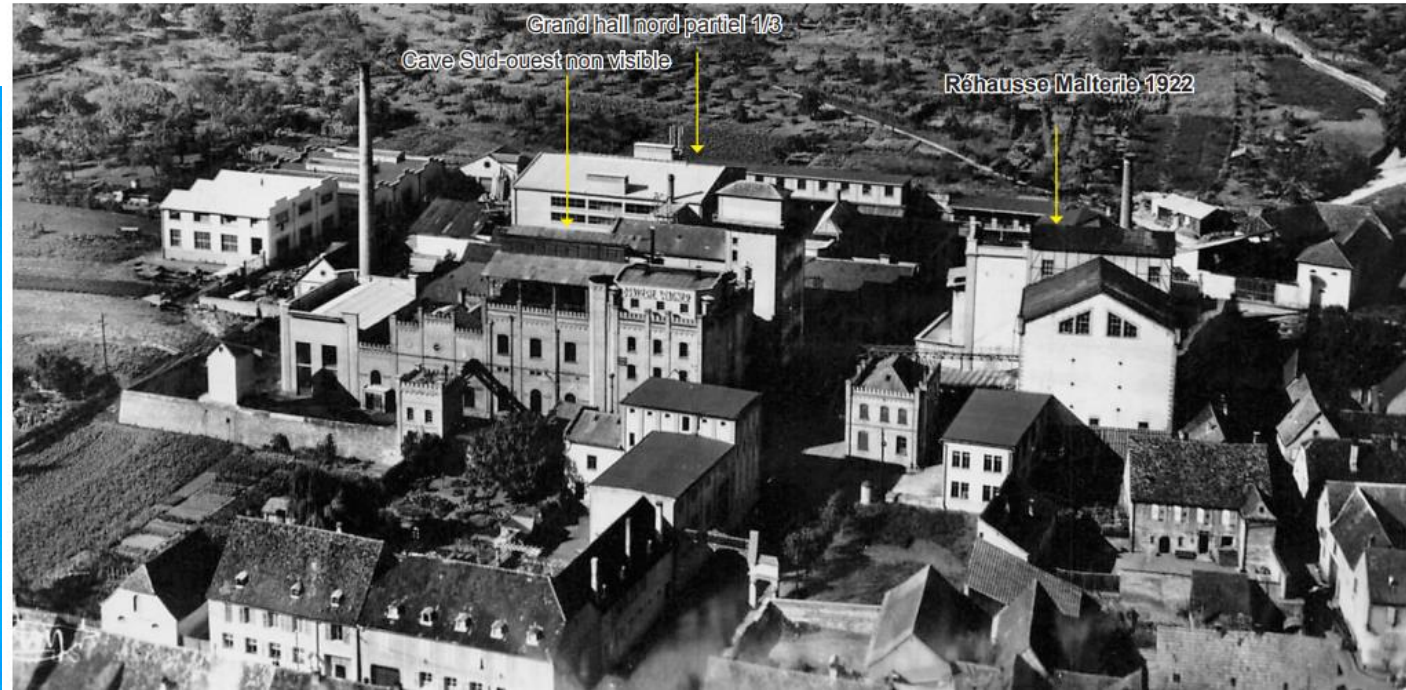


Photo aérienne début 1950

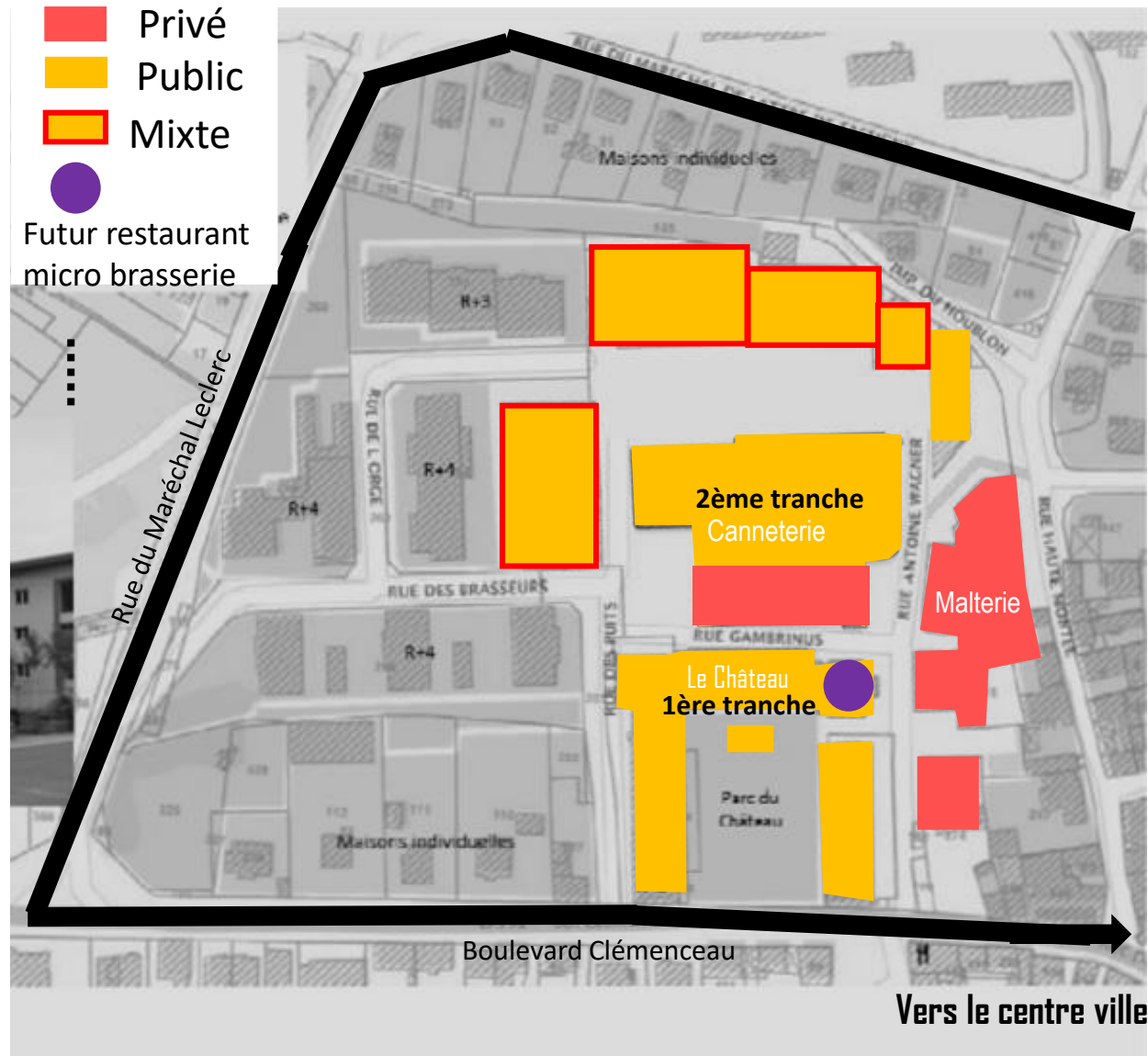
Photo ancienne et gravure, état 1895-1920



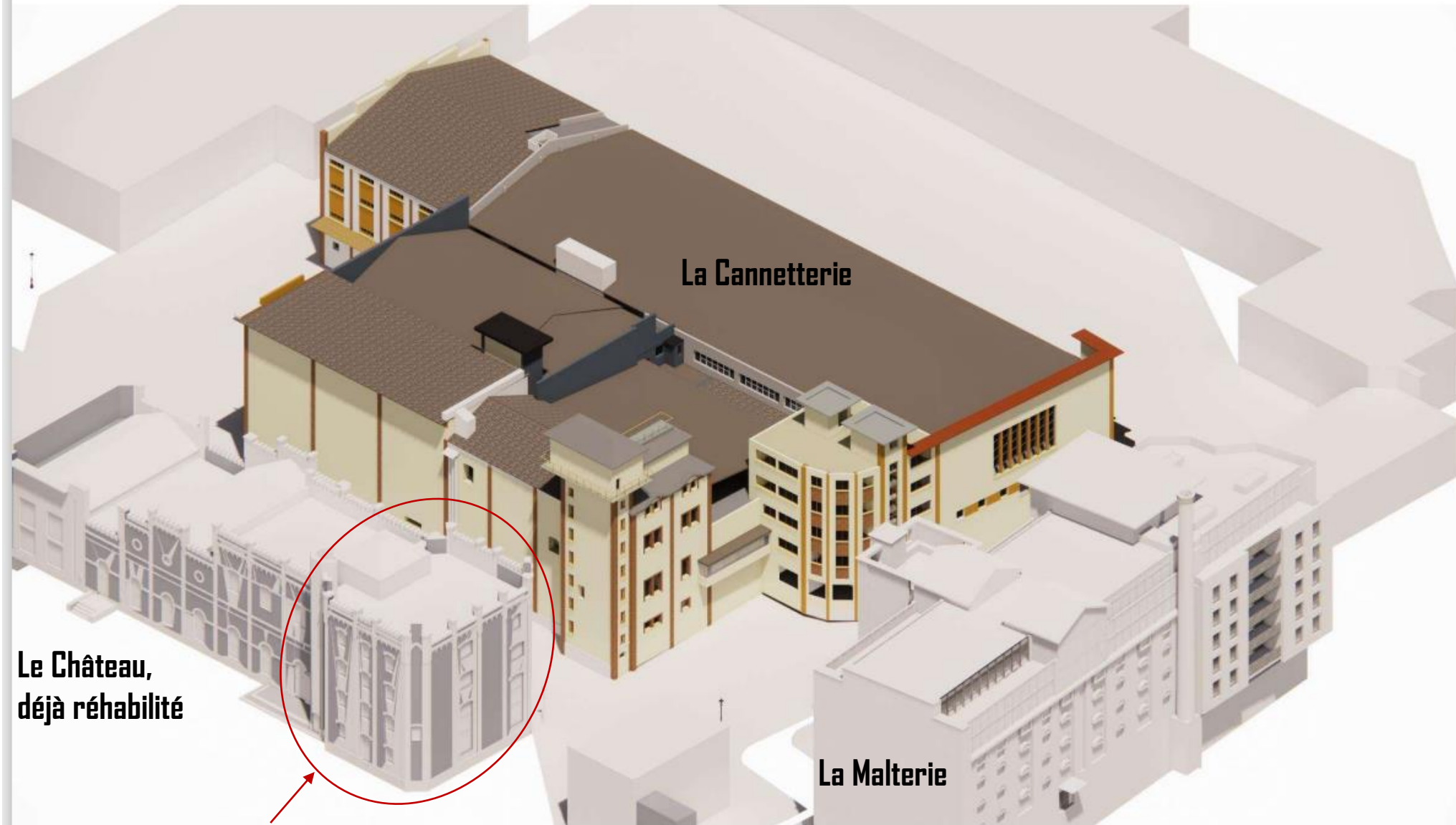
Un site unique, une ambiance industrielle

Le site est composé de 3 entités :

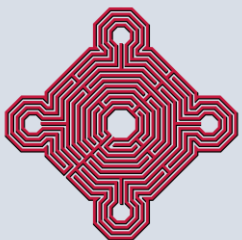
- **1^{ère} tranche à finir** , Le Château, avec la création du restaurant et de la micro brasserie
- **La Malterie** : projet privé de résidence seniors (Alpha et Agence Vasconi) de 68 logements
- **2^{ème} tranche** : la canneterie et la zone artisanale, en devenir : étude de faisabilité en cours



Contexte : un monument historique



Le Château est inscrit, par arrêté du 14 février 2001, **Monument Historique**. Le projet se situe dans un secteur soumis à l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France.



**MONUMENT
HISTORIQUE**

Lieu d'implantation du futur commerce

Le château, siège du PETR et Tremplin Entreprises

- La première tranche a été rénovée, à l'exception du local, objet de l'implantation du futur restaurant/micro brasserie.
- Le château est aujourd'hui le siège du PETR Bruche Mossig, et le siège de Tremplin Entreprises, comprenant une pépinière, un hôtel d'entreprises et un espace de coworking, labellisé Tiers Lieux par la Région.
- De part et d'autre, on trouve une résidence de tourisme Zénitude et un immeuble de bureaux, un laboratoire médical, des locaux commerciaux et des services.



Les interactions avec le Tremplin sont déjà envisagées :

- En effet, 2 fois par mois en moyenne, des entreprises louent des salles pour des sessions de formation, team building.
- Des groupes (20 à 70 personnes) pourraient prendre un petit déjeuner ou un repas dans le futur lieu de restauration, et participer à une activité de type brassage amateur.



Le tourisme brassicole en plein essor

Mutzig est connu pour sa brasserie qui en a fait sa notoriété jusqu'en 1990. Aujourd'hui les conditions sont réunies pour faire revivre la cité brassicole, notamment grâce à l'essor du tourisme brassicole en France et dans le Grand Est. Le tourisme brassicole en Alsace a connu une croissance + 3,6 % en 2018.



ATTRIBUTS ET COMPETENCES

Nombreuses activités brassicoles mettant en valeur le **patrimoine** naturel, culturel et historique de la région

PERSONALITE
Un territoire où il fait **bon vivre, accueillant et chaleureux**

VALEURS
Authenticité - Excellence
Convivialité - Innovation



PROMESSE

Faire découvrir le patrimoine brassicole **authentique**

AMBITION

Conforter l'Alsace comme **"Terre de Bières"**

POSITIONNEMENT

Une offre dotée d'une forte **identité culturelle et historique**

En Alsace



1ERE REGION FRANCAISE
en terme de production de
houblon et de volume de bières

54% des brasseries sont engagés dans
une démarche qualité

83% sont ouvertes toute l'année


La plupart comptent moins de **5** salariés


Les structures proposent principalement :


**VISITES
BOUTIQUE**


**DEGUSTATIONS
EVENEMENTS**

Selon une étude réalisée par ADT auprès des brasseurs Alsaciens

 **34** brasseries à visiter

 **4** prestataires d'activités

 environ **30** événements sur la filière en 2019

 **9** parcours et itinéraires sur la thématique

Source : ADT

VISITES
EXPOS **JEUX DE PISTE**
ATLIERS DE BIERSTUB
BRASSAGE **CYCLO**
FETES DE LA BIERE

RALLYE BIERE
RANDO

DEGUSTATIONS

91 brasseries réparties dans la région

qui représentent
60% de la production de bières françaises

Le profil du brassi-touriste en Alsace

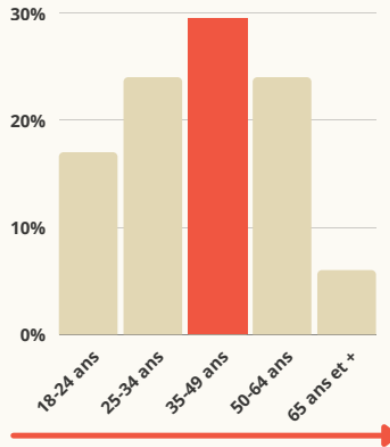
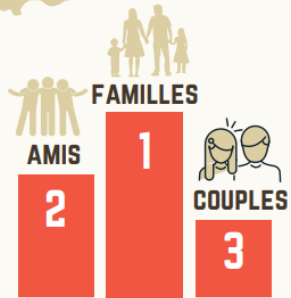


On compte **50%** d'hommes et **50%** de femmes

qui viennent majoritairement de



ALSACE

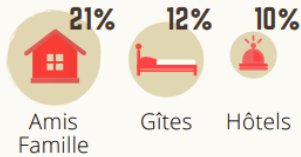


D'après une enquête réalisée de juin à septembre 2022 dans 9 brasseries et lieux de visite.



LEURS HABITUDES EN VACANCES

54% étaient en **séjour** et parmi eux ...

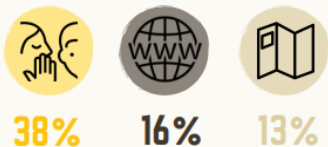


Ils viennent principalement pour ...



et dépensent en moyenne par personne et par jour **133,89€**

LES VISITEURS S'INFORMENT



ILS AIMENT ...



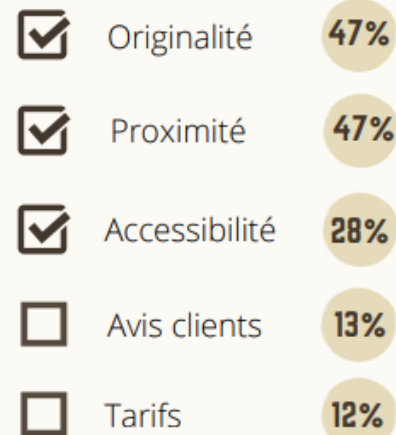
LEUR LIEN AVEC LA BIÈRE

44% ont déjà effectué une activité en lien avec la bière

Les visiteurs se qualifient de...



LES CRITERES DE SELECTION



ILS SOUHAITENT...



Objectif : Faire revivre la cité brassicole de Mutzig

➤ MICRO BRASSERIE

- Créer une nouvelle marque de bière à Mutzig

➤ ESPACE RESTAURATION de 100 COUVERTS

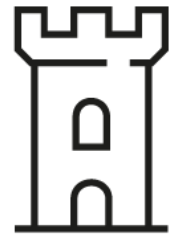
- Créer un effet locomotive pour l'ensemble du cœur marchand
- Changer et moderniser l'image de la commune
- Accueillir des groupes
- Proposer une nouvelle terrasse

➤ TOURISME et Evènement

- Développer des activités touristiques autour du brassage amateur, des événements saisonniers (Saint Patrick, la Fontaine de la Bière) et hebdomadaires (after work...)
- Développer des partenariats avec l'Office de Tourisme Intercommunal et notamment les groupes de visiteurs du Fort de Mutzig, Tremplin Entreprises et les salles de spectacles locales
- Développer un espace muséal pour faire perdurer la mémoire de la cité brassicole

MICRO BRASSERIE

RESTAURANT



Tourisme & Evènement

Les critères et les attentes de la commune



Création d'une «Micro Brasserie-restaurant-espace muséal» avec terrasse et roof top.



Ouverture obligatoirement certains soirs de semaine et le week-end.



La cible principale sera les jeunes, les actifs, les familles, les touristes et visiteurs du Fort de Mutzig, les usagers des salles de spectacle de la commune (Le Dôme, La Scène, Le Cinéma Rohan...), les équipes du PETR, leurs élus et leurs invités, les entrepreneurs et leurs salariés, les visiteurs de Tremplin Entreprises.



Le projet aura une identité forte avec un type d'aménagement, une décoration et une ambiance soignées, dans un style industriel.



Le porteur de projet devra disposer d'une solide expérience professionnelle dans le domaine de la brasserie, du commerce et de la gestion d'entreprises de restauration, et d'accueil du public.



La qualité des produits proposés devra être au rendez-vous. Nous attendons une offre diversifiée. L'utilisation de produits frais, locaux, de saison, fait maison sera un atout. Un plat du jour pour le midi serait apprécié car l'offre est insuffisante dans le centre ville.



Les prix proposés devront s'inscrire dans une moyenne gamme avec un bon rapport qualité/prix.



Le porteur de projet devra être à même de démontrer ses compétences et ses motivations à s'investir et réussir dans un commerce de grande envergure. Il devra être motivé et dynamique, prêt à s'inscrire dans la démarche globale de rayonnement du cœur marchand.



Possibilité de faire de la vente au détail pour la gamme de bières brassées par le porteur de projet.



Développer de l'évènementiel, du brassage amateur, des animations ; en faire un lieu de vie et de sociabilité toute l'année.

Le descriptif du local

RDC :

- Cuisine
- Micro brasserie
- Salle
- Sanitaires

+ Terrasse sur le parvis du Château

Mezzanine :

Salle de restauration pour les groupes (40 places)

ESPACE MUSEAL

Roof Top :

Pour les événements
Privatisation pour 50 personnes



Façade Nord

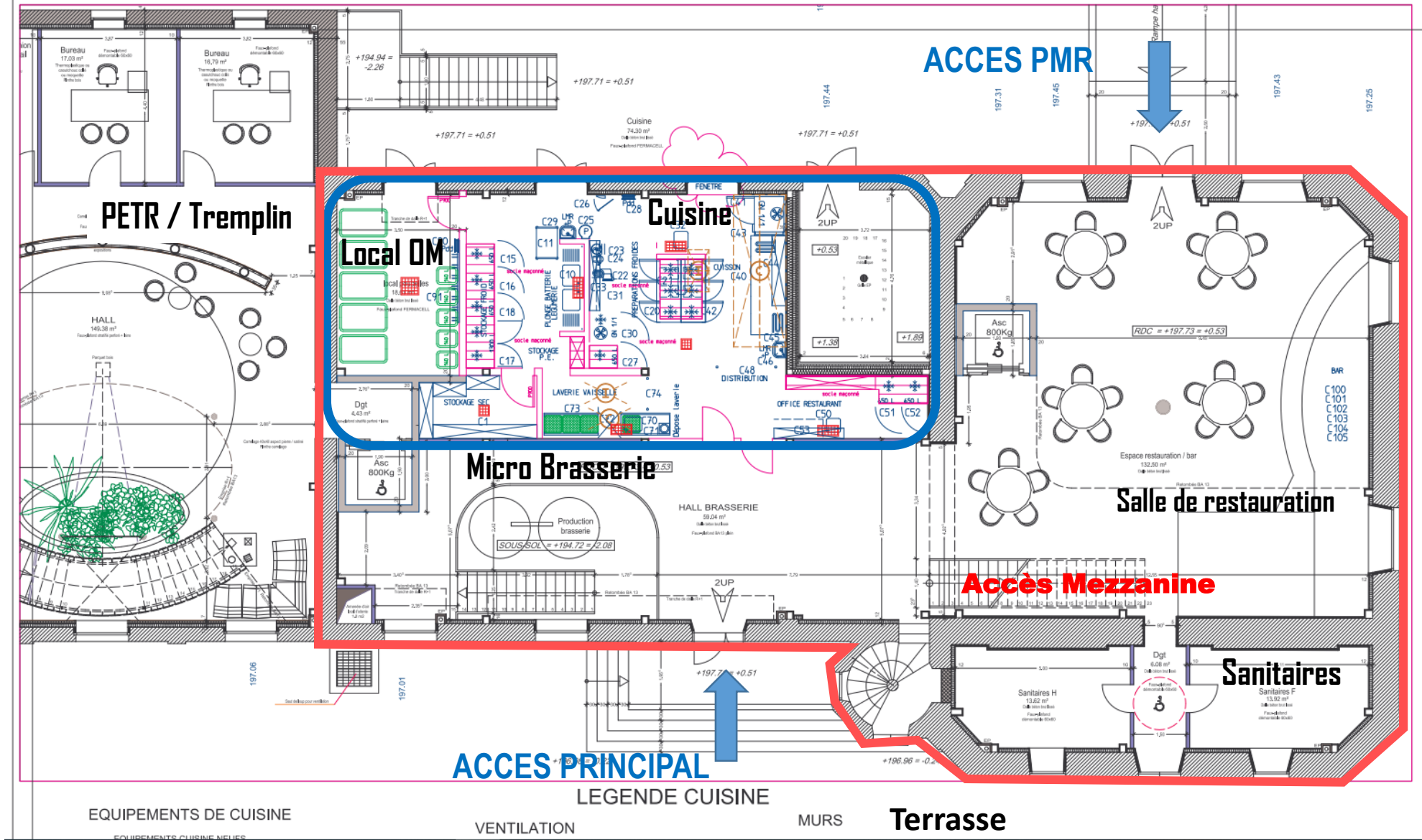
Adresse : 1 rue Antoine Wagner

Sous-sol : Stockage

Partie affectée au futur local pour
le restaurant et la micro brasserie



Les différents espaces : le rez-de-chaussée



Les surfaces à développer

Détail des surfaces : 460 m² Surface Utile

RDC : 380 m²

Hall : 60 m²

Brasserie : 59,04 m²

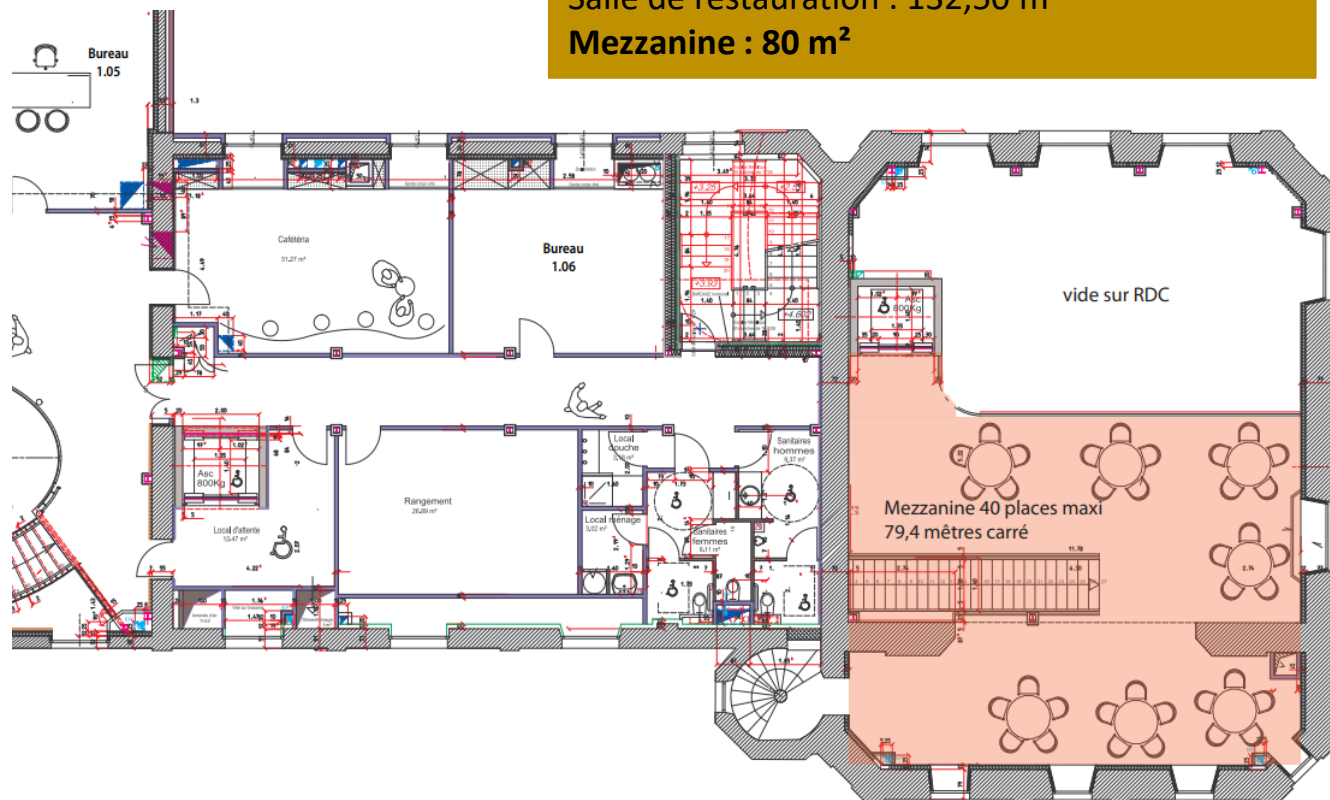
Cuisine : 74,3 m²

Local Poubelles : 20 m²

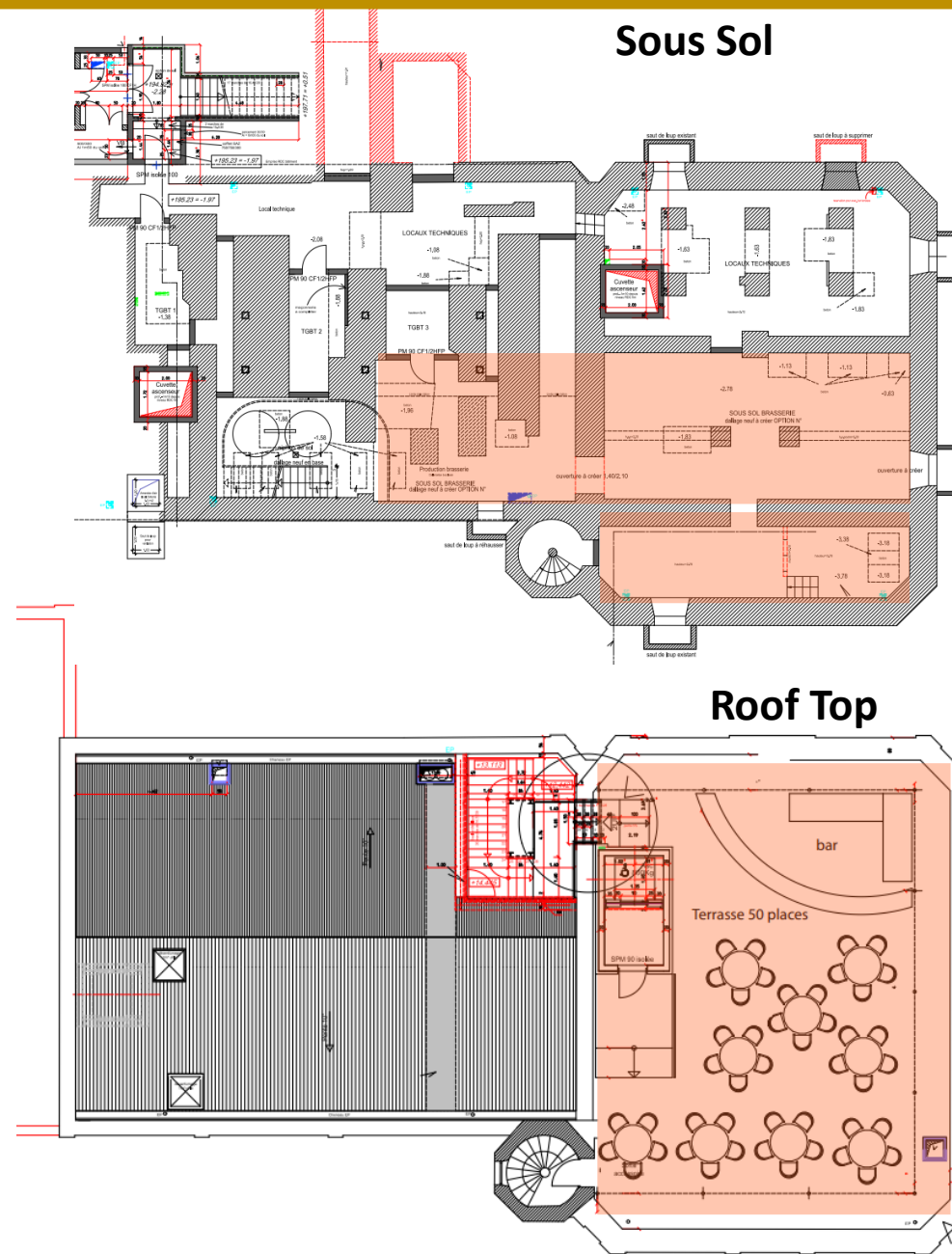
Sanitaires : 33,62 m²

Salle de restauration : 132,50 m²

Mezzanine : 80 m²



Mezzanine avec Espace Muséal



Les conditions locatives



La commune souhaite rester propriétaire des murs et trouver un gestionnaire, par le biais d'un bail commercial, pour développer un nouvel espace commercial au sein de la centralité de Mutzig.

La commune réalisera le 2nd œuvre en accord avec le futur gestionnaire ; l'enveloppe travaux et honoraires a été estimée à 842 000€ HT.

Une aide financière auprès de France Relance a déjà été accordée au titre du dispositif du Fonds de Restructuration des Locaux d'Activités (FRLA).

Une clé de répartition est à trouver pour diviser les frais d'aménagement, car le futur exploitant prendra une partie de ces travaux à sa charge, dont le mobilier notamment.

La prise en charge par le futur exploitant à prévoir est de l'ordre de 250 000€ à 300 000€ HT.

D'autres demandes d'aides financières sont en cours d'examen.

Le futur exploitant pourra également déposer des demandes de subventions, notamment pour l'AMI Tourisme et Savoir Faire : <https://www.grandest.fr/appel-a-projet/tourisme-savoir-faire/>



Bail: un bail commercial de 3 ans, puis renouvelable.
Le bail sera personnel et incessible, la sous-location est interdite.



Le loyer: il sera défini en accord avec le futur exploitant.
Il sera modéré et évolutif pour les 3 premières années, selon le taux de remplissage et le CA.
Le loyer pour la 1^{ère} année serait de 1 300 € (à titre indicatif).



Taxes foncières et taxes d'enlèvement des ordures ménagères : elle seront à la charge de l'exploitant



Licence IV: elle sera mise à disposition mais demeurera propriété de la commune de Mutzig.



Dépôt de garantie : il sera équivalent à deux mois de loyer.

Modalités de l'appel à projet

Publicité : communication sur le site internet de la ville avec possibilité de télécharger le dossier de candidature, presse locale

Projets éligibles : Création ou développement d'une entreprise commerciale ou artisanale.
Immatriculation obligatoire au Registre des métiers ou Registre du commerce et des sociétés.

Modalités de réponse à l'appel à projet : les porteurs de projet sont invités à remplir le dossier de candidature et à fournir les pièces et informations demandées. Un dossier complémentaire peut être annexé pour exprimer le concept plus en détails.
Tous les éléments financiers seront exprimés en euros.
Le dossier de candidature doit être envoyé en version numérique (au format PDF) à : c.quirin@villedemutzig.eu

Pièces à fournir obligatoirement par le candidat

- le dossier de candidature complété intégralement ;
- copie du certificat d'inscription au Registre des métiers ou Registre du commerce et des sociétés ;
- pour les débitants de boissons et restaurateurs: copie de la licence au nom du propriétaire ou de l'exploitant du fonds de commerce

Délais de réponse :

Les dossiers de candidatures doivent être adressés avant le **26 janvier à 20h00**

Tout dossier ne comprenant pas l'intégralité des éléments et pièces demandées à la date de clôture de l'appel à projet, sera considéré comme irrecevable.

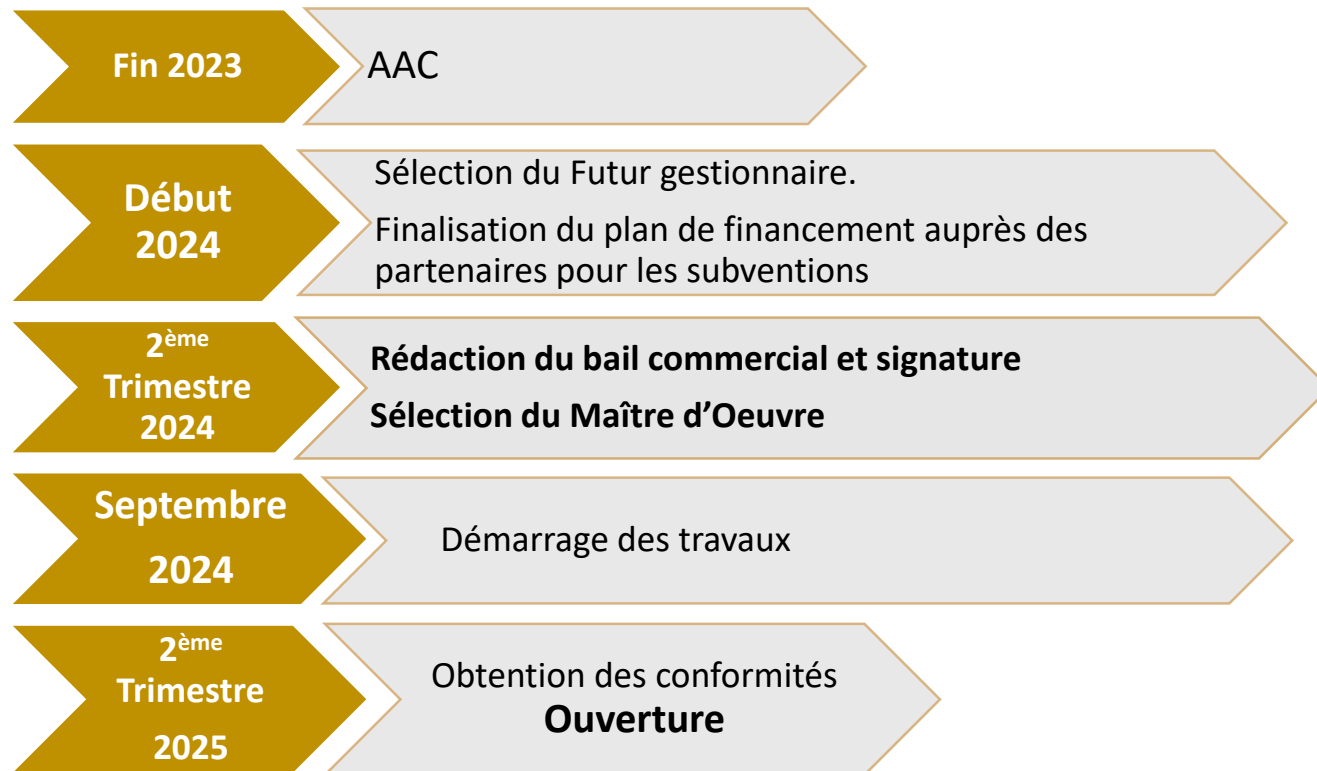
Processus de sélection :

L'appréciation des dossiers est assurée par la commune de Mutzig ainsi que ses partenaires.

Seront examinés :

- la viabilité économique du projet,
- la qualité et la nature de l'offre proposée,
- l'expérience et la motivation du porteur de projet,
- la capacité à s'intégrer dans l'environnement local et à développer des partenariats

Des éléments de calendrier



Les avantages de l'appel à projet :



- Un accompagnement à la formalisation du projet d'entreprise par une équipe, qui sécurise les démarches
- L'accompagnement après la création de l'entreprise avec un bail commercial adapté et un suivi régulier pour pérenniser l'activité
- Une communication renforcée lors de l'ouverture du commerce et sa pérennisation organisée par la commune et relayée par les partenaires.

