

## APPEL A PROJETS

**RENNES – 18, rue Nantaise**

**Commercialisation du rez-de-chaussée commercial**

**RESTAURATION**



# Sommaire

Fiche de synthèse de l'appel à projets.....	3
<b>1/ Le centre-ville de Rennes .....</b>	<b>4</b>
<b>2/ L'opération Rennes Centre Ancien.....</b>	<b>4</b>
<b>3/ Situation du local commercial.....</b>	<b>6</b>
• 3.1 Situation urbaine et commerciale .....	6
• 3.2 Situation réglementaire de l'immeuble .....	8
• 3.3 Présentation de l'immeuble du 18, rue Nantaise .....	8
<b>4/ Le local commercial : description et caractéristiques .....</b>	<b>8</b>
• 4.1 Description du local.....	8
• 4.2 Caractéristiques techniques du local.....	10
<b>5 / Modalités d'implantation et conditions locatives .....</b>	<b>11</b>
• 5.1 Activités pressenties .....	11
• 5.2 Conditions locatives .....	12
• 5.3 Modalités de livraison.....	12
<b>6/ Conditions de dépôt des candidatures.....</b>	<b>13</b>
<b>7/ Phase « audition » des porteurs de projet .....</b>	<b>14</b>
<b>8/ Critères d'appréciations des projets .....</b>	<b>14</b>
<b>9/ Déroulement de l'appel à projets .....</b>	<b>15</b>
<b>10/ Formalités et contacts .....</b>	<b>16</b>

## Fiche de synthèse de l'appel à projets

Adresse du bien soumis à appel à projets et situation réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 18, rue Nantaise à Rennes</li> <li>Centre-ville historique</li> <li>Site Patrimonial Remarquable (SPR)</li> </ul>
Surface du local commercial	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 160 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée</li> <li>- 134 m<sup>2</sup> au R-1, surface non accessible au public</li> <li>- Surface potentielle de terrasse sur la Promenade (sous réserve d'autorisation)</li> </ul>
Caractéristiques techniques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Livré brut</li> <li>- Prévu avec les fluides en attente</li> <li>- Coupe-feu 1h prévu sur l'ensemble du commerce sur rue et sur le local de réserve</li> <li>- La vitrine et les fenêtres sur rue et sur la promenade arrière sont définitives, elles ne peuvent être modifiées</li> <li>- La peinture de la devanture est définitive, elle ne peut être modifiée</li> <li>- Bandeau en devanture pour pose d'enseigne prédéfini</li> </ul> <p>Les aménagements intérieurs restent à la charge du preneur</p>
Activités ciblées	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Activité de restauration assise</b> à destination des particuliers</li> <li>- <b>Concept hybride avec café/restauration.</b></li> <li>- <b>Pas de licence 4 possible</b></li> </ul>
Loyer HT Hors charges	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bail commercial avec périodes triennales : 3-6-9-10 ans</li> <li>- Loyer annuel HT HC : 380 € m<sup>2</sup>/HT/HC/an soit un loyer annuel de 68 400 € HT/HC sur une surface totale pondérée de 180 m<sup>2</sup></li> <li>- Pas de pas-de-porte</li> </ul>
Date de remise et de clôture des candidatures	<b>12 octobre 2026</b>
Critères de sélection des candidatures	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Complétude du dossier</li> <li>- Références/expériences du candidat</li> <li>- Pertinence du concept proposé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualité et singularité</li> <li>• Attractivité de l'offre</li> <li>• Plus-value au potentiel commercial et à la dynamique du quartier et du centre-ville</li> <li>• Viabilité du modèle économique</li> <li>• Pertinence technique du projet (Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés)</li> </ul> </li> <li>- Planning d'implantation</li> <li>- Engagement dans une démarche RSE et dimension « durable et responsable » du projet (approvisionnement, recrutement, gestion du point de vente, emballages, déchets...)</li> <li>- Stratégie digitale et de communication</li> </ul>

## 1/ Le centre-ville de Rennes

Porte d'entrée de la Bretagne, Rennes fait partie des métropoles françaises les plus dynamiques, où il fait bon vivre, étudier et entreprendre. Quartier central et emblématique totalisant plus de 30 000 habitants, le centre-ville de Rennes est le premier pôle commercial Breton par ses dimensions économiques, démographiques, patrimoniales, culturelles et sociales.

Depuis 2017, la liaison LGV positionne Rennes à 1h25 de Paris marquant une étape clef de son développement. Depuis septembre 2022, l'ouverture de la nouvelle ligne B du métro et des 5 nouvelles stations en cœur de ville permettent de conforter les mobilités et représentent un vecteur au service de l'attractivité commerciale et touristique du cœur marchand de la Métropole.

Le projet urbain Rennes 2030 fixe d'ailleurs l'objectif de renforcer l'intensité du centre-ville et de l'élargir en direction des « 4 points cardinaux », en créant de nouveaux lieux d'intensité urbaine au nord avec l'Hôtel Dieu, au sud avec EuroRennes, à l'est et à l'ouest avec les nouveaux quartiers de Baud Chardonnet et de l'Octroi et au centre avec notamment le projet du Palais du commerce.

Comme toutes centralités, 4 fonctions essentielles structurent celle du centre-ville de Rennes :

- L'habitat permettant de déployer une offre de logement sécurisée, diversifiée et abordable pour tous ;
- La culture, le patrimoine permettant d'offrir une identité, de créer un attachement vecteur de lien social, de convivialité ;
- Les services permettant de répondre aux besoins non-marchands des habitants et des actifs ;
- L'économie, dont le commerce.

Cet ensemble de fonctions participe à la vitalité et à l'identité rennaise, ainsi qu'au maintien d'un centre habité.

Forte d'une attractivité dépassant les limites départementales, l'offre commerciale du centre-ville est dense comptant plus de 2 100 points de vente pour un chiffre d'affaires global de 732 millions d'euros.

L'équipement de la personne et les cafés hôtels restaurants sont les deux secteurs clés du centre-ville totalisant plus de 40 % des points de vente.

Territoires Publics, la Ville de Rennes et la Métropole poursuivent le travail engagé de requalification sur le centre ancien en encourageant notamment de nouvelles implantations permettant de soutenir l'appareil commercial et artisanal.

## 2/ L'opération Rennes Centre Ancien

La qualité des ambiances urbaines adossée à un patrimoine exceptionnel en centre ancien apparaît comme l'un des éléments constitutifs de l'atmosphère, de l'identité et de l'attractivité rennaise. La valorisation de ce patrimoine, marqué par une politique de protection, constitue donc un fil rouge des actions de requalification du centre ancien. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) en constitue un élément majeur.

Toutefois, malgré un travail de restauration mené depuis 30 ans, certains immeubles de ce tissu urbain se dégradent irrémédiablement. Des pathologies lourdes du bâti nécessitent désormais des travaux considérables, compliqués par le poids de la copropriété qui régit près de 80% des immeubles du centre ancien.

Pour répondre aux besoins et pour faire face au défi posé par l'état très dégradé du bâti du centre historique, la Ville de Rennes décide de confier à la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Territoires Publics, la

mise en œuvre à partir de février 2011, d'une concession d'aménagement portant sur la réhabilitation de 150 immeubles et 150 logements sur une durée de 5 années, qui a été renouvelée en 2016 pour une durée de 7 années supplémentaires.

Cette opération d'envergure est sans précédent à Rennes par son ampleur, ses moyens et ses ambitions, fondée sur l'association de dispositifs incitatifs et coercitifs, dont l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) avec son volet copropriétés dégradées.

Au terme de plus de 10 années d'opération, les actions conduites dans le cadre des deux concessions d'aménagement ont été guidées par des enjeux visant la sécurité des immeubles et des occupants, l'éradication de l'insalubrité et du risque incendie et le soutien à la réalisation de travaux lourds de réhabilitation des immeubles afin de garantir la pérennité du bâti et du patrimoine.

L'opération aura permis de réhabiliter 243 immeubles par le biais de dispositifs incitatifs et d'intervention publique renforcée. Cela correspond à 110 M € de travaux engagés et 63 M € d'aides publiques (ANAH, Rennes Métropole et Ville de Rennes) versées pour la réalisation de ces opérations.

Dès 2016, l'opération Rennes Centre Ancien intègre des missions complémentaires dont une mission dédiée spécifiquement au commerce du centre-ville, conduite en lien étroit avec le service commerce et tourisme de Rennes Métropole et en cohérence avec les objectifs fixés dans le Plan d'Action Commerce Centre-ville.

Fort de ses résultats et des besoins recensés (encore 400 immeubles dégradés), l'opération Rennes Centre Ancien vient d'amorcer une 3<sup>ème</sup> phase d'intervention avec une nouvelle concession effective depuis le 31 juillet 2024 et jusqu'en 2031 pour traiter une centaine d'immeubles supplémentaires.

Cette mission poursuit les objectifs suivants :

- Sensibiliser et négocier avec les porteurs de projet pour mieux maîtriser les activités exercées sur certains locaux ou linéaires commerciaux sans avoir nécessairement recours au droit de préemption ;
- Acquérir des locaux commerciaux en vue de les réhabiliter, et dans la mesure du possible de les remembrer afin de les remettre sur le marché immobilier ;
- Encadrer les futures affectations des pieds d'immeubles acquis dans le cadre de l'opération lors des commercialisations conduites par Territoires ;
- Assurer le portage immobilier de certains locaux commerciaux ciblés afin d'accompagner la remise sur le marché et ce dans le cadre d'une stratégie globale d'implantation
- Participer aux actions de résorption de la vacance en centre-ville.

Au travers de ces différents enjeux, il s'agit pour Territoires Publics, acteur de terrain, d'accompagner la collectivité dans la mise en œuvre opérationnelle de sa stratégie commerciale en veillant à la pérennité, à la diversification et au renforcement de l'attractivité commerciale du centre-ville, dans une vision combinant à la fois l'échelle fine du secteur et le centre-ville dans sa globalité.

Dans le cadre de l'opération Rennes Centre Ancien, Territoires Publics a été chargé par la Ville de Rennes de déconstruire les bâtiments situés en cœur d'îlot des portes mordelaises pour permettre la réalisation de la promenade. C'est dans le cadre de ces travaux que Territoires Publics a acquis en 2017 le rez-de-chaussée commercial du 18, rue Nantaise (anciennement occupé par Toto soldes). La façade arrière du local a été entièrement réhabilitée pour accueillir une cellule commerciale.

Ce local est situé au rez-de-chaussée d'une copropriété privée dont le programme de réhabilitation de l'immeuble est programmé fin 2026 dans le cadre de l'animation OPAH RU de Territoires Publics.

A ce jour, Territoires Publics poursuit la remise en état intérieur du local : travaux de pré-aménagement sommaire.

C'est dans ce contexte que Territoires Publics, propriétaire des murs commerciaux du 18 rue Nantaise, lance en lien avec le service Commerce et Tourisme de Rennes Métropole, un appel à projets en proposant à la location ce rez-de-chaussée commercial à destination d'une activité de restauration selon le cahier des charges suivant.

## 3/ Situation du local commercial

### 3.1 Situation urbaine et commerciale

#### **Les Portes Mordelaises :**

Les Portes Mordelaises ont retrouvé leurs clés et un pont-levis flambant neuf livrés en 2023. Cet ouvrage emblématique marque une étape clé pour redynamiser la rue des Portes Mordelaises qui s'ouvre sur le parvis de la Cathédrale. Le réaménagement des lieux s'étend bien au-delà, partant du bas de la place des Lices, longeant les remparts de la rue Nantaise jusqu'à la place de Bretagne : un nouveau lieu de vie et de détente au pied des remparts.

Derrière les façades de la rue Nantaise, une promenade et un jardin public sont depuis mai 2026 accessibles au public, les clients installés aux terrasses des restaurants profiteront d'une vue agréable. Autrefois cachée, cette partie de la ville s'est transformée en un lieu de vie et de détente pour les habitants.

La redécouverte de la Rennes antique a également pris du temps : jusqu'ici composée d'emprises et de bâtis privés, l'arrière de la rue Nantaise a progressivement été acquis par la Ville de Rennes pour réaliser cet aménagement d'ampleur. La déconstruction de deux bâtiments conséquents aux n° 10 et 18 de cette même rue, portée par Territoires publics, a permis de libérer la perspective depuis le pont-levis de la Porte Mordelaise jusqu'à la tour Duchesne.

L'aménagement de la promenade vient de révéler la muraille sur 170 mètres, depuis la rue de juillet jusqu'à la place Foch et la Croix de la Mission. Le fossé a été recreusé au pied de la muraille et est aménagé en jardin de rocaille. La promenade, réalisée dans un béton clouté s'inspirant du cailloutis médiéval, circule en surplomb, tandis que le long des immeubles, les terrasses des restaurants de la rue Nantaise peuvent dès maintenant se "retourner" face à l'édifice. Des espaces d'assises publiques, tables et bancs, agrémentent enfin le parcours, notamment sur l'ancien square Hyacinthe-Lorette.

Les trois accès au jardin des Remparts sont fermés la nuit. L'achèvement des travaux est effectif et la promenade des Portes Mordelaises est accessible au public depuis début mai 2026.

#### **La rue Nantaise :**

La rue Nantaise est une rue à sens unique pour les véhicules motorisés, située en bordure du site patrimonial remarquable de la Ville de Rennes.

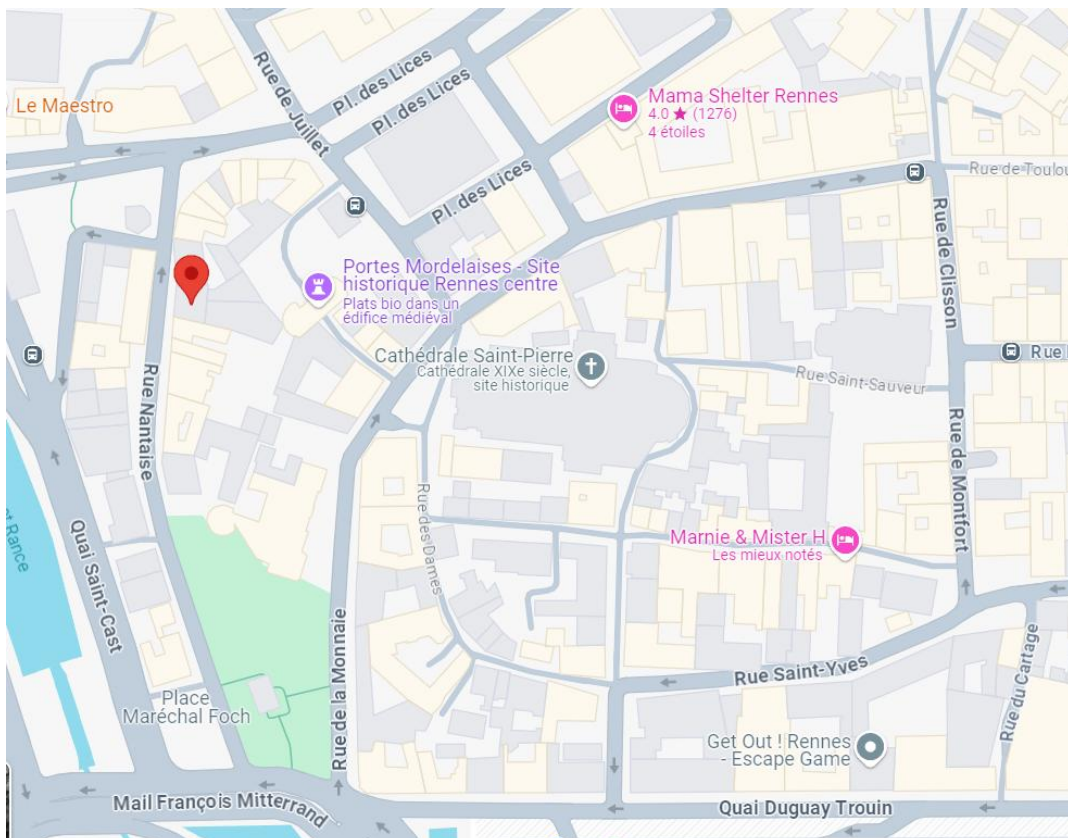
Elle relie le bas de la place des Lices et la place Maréchal Foch (croix de la mission).

Le côté pair de cette rue (élévations Est) est constitué majoritairement d'immeubles de rapport, dont les rez-de-chaussée sont des cellules commerciales.

Sur les rez-de-chaussée des 12 immeubles composant le côté pair de la rue :

- 1 est à usage d'habitation (n°20) ;
- 1 est à usage professionnel tertiaire (n°10) ;
- 9 sont à usage commercial, 1 bar, 2 commerces de bouche et 7 restaurants.

Ambiances de la rue Nantaise et alentours / Plan de localisation



## 3.2 Situation réglementaire de l'immeuble

Cet immeuble est situé dans le Site Patrimonial Remarquable de la Ville de Rennes, mis en œuvre dès 1985. Dans ce contexte, toute intervention devra donc se référer au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et au règlement associé, dont la gestion et l'application sont assurées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Ille et Vilaine (UDAP 35).

Le PSMV a fait l'objet d'un arrêté préfectoral approuvant sa révision générale en date du 13 décembre 2013 et modifié le 6 février 2024.

Il constitue le document réglementaire d'urbanisme applicable à tous les travaux, de quelque nature que ce soit, engagés dans le local commercial. Ces travaux devront faire l'objet au préalable d'une autorisation d'urbanisme à déposer auprès de Rennes Métropole.

Le règlement graphique et littéral est consultable sur le site :

<https://metropole.rennes.fr/patrimoine-des-centres-anciens>

## 3.3 Présentation de l'immeuble du 18, rue Nantaise

Le local, objet du présent appel à projets, est situé dans une copropriété privée mixte, composée d'un commerce et de logements aux étages. Elle est gérée par un syndic professionnel le cabinet Lefevre.

Dans le cadre de l'opération Rennes Centre Ancien, Territoires Publics accompagne la copropriété dans un vaste programme de réhabilitation. Les propriétaires ont missionné un architecte qui a conduit des études sur l'immeuble et finalisé un appel d'offres en vue d'engager des travaux à compter de septembre 2026.

Les travaux de la copropriété pourraient avoir une incidence sur l'activité commerciale : pose d'un échafaudage sur les façades rue et cour ; nuisances sonores pendant la durée du chantier, estimée à 18 mois.

Les travaux de copropriété sont à la charge de Territoires Publics.

## 4/ Le local commercial : description et caractéristiques

### 4.1 Description du local

Le local commercial dispose d'une surface accessible au public de 160 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée et un sous-sol de 134 m<sup>2</sup> non accessible au public. Une trémie pourra être créée en fonction des besoins (accord obtenu de la copropriété).

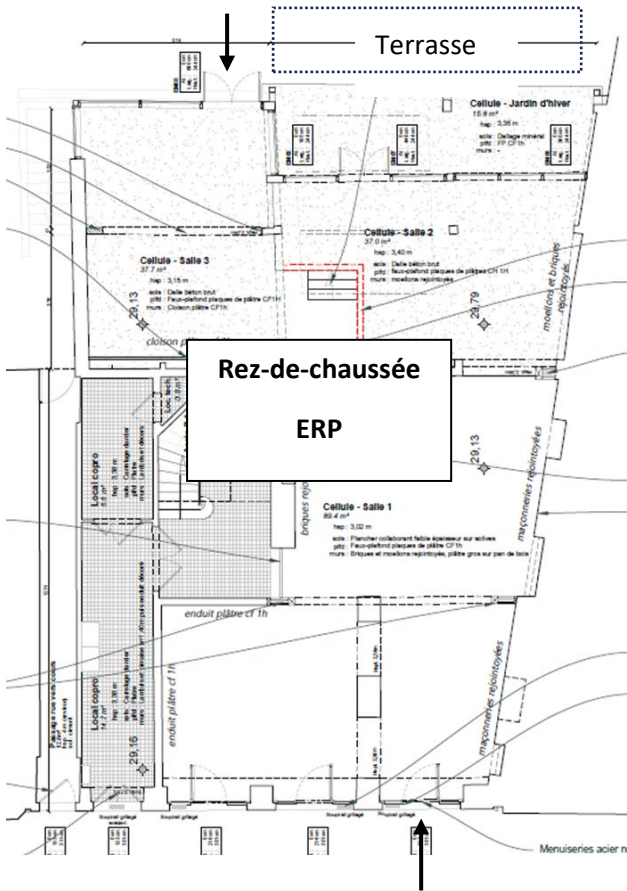
Les accès au public depuis l'extérieur se font par la rue Nantaise et/ou par la promenade des Portes Mordelaises. Une entrée pour le personnel est disponible depuis la rue nantaise pour desservir une cour privative et le sous-sol R-1 (cf flèches, plans ci-dessous).

Le local comprend un jardin d'hiver qui est pourvu d'un vitrage modulable, pouvant s'ouvrir ou se fermer sur l'emprise de la terrasse de la promenade. (cf plan ci-dessous).

Un emplacement de terrasse d'environ 28 m<sup>2</sup> est prévu du côté de la promenade des Portes Mordelaises. Il sera attribué par les services de police à titre personnel conformément à la réglementation et en suivant la charte terrasse du centre ancien de Rennes.

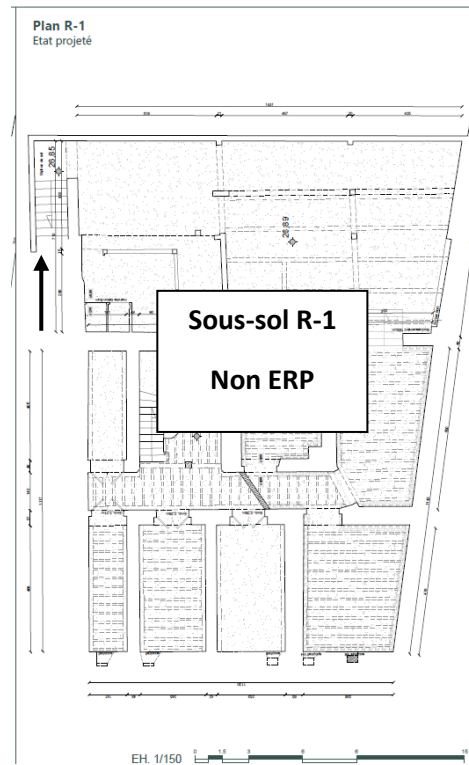
La réglementation de la terrasse sera inscrite au règlement des parcs et jardins. La promenade fermant au public à 22h, la terrasse du local devra également cesser d'accueillir du public à cette même heure.

Côté Portes Mordelaises

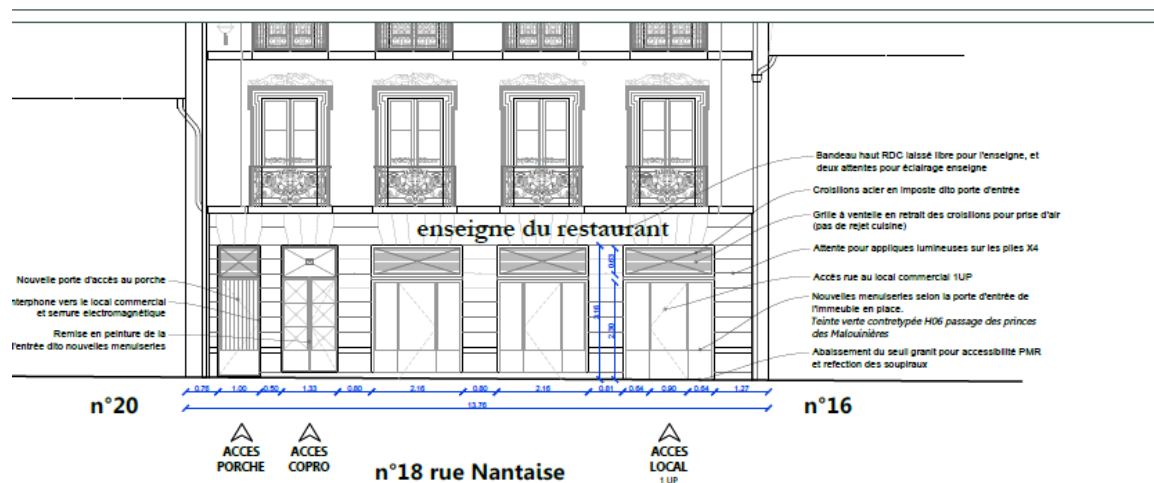


Côté rue Nantaise

Côté Portes Mordelaises



Côté rue Nantaise



Pour apprécier plus en détail la configuration du commerce, un plan coté vous est fourni (Annexe 1).

## 4.2 Caractéristiques techniques du local

Démarrage des travaux de gros œuvre par la maîtrise d'œuvre de Territoires en septembre 2026 pour une durée de 4 mois avant la livraison du local.

État de livraison du local par le bailleur :

- Livré brut
- Prévu avec les fluides en attente
- Coupe-feu 1h prévu sur l'ensemble du commerce
- Vitrine et fenêtre sur rue neuves et définitives, ne peuvent être modifiées
- Peinture des devantures définitive, ne peut être modifiée
- Bandeau en devanture pour pose d'enseigne prédéfini
- Vitrage du jardin d'hiver définitif, ne peut être modifié

L'aménagement du local réalisé par Territoires Publics est réalisé au minimum afin de laisser libre cours au futur exploitant de l'aménagement du local dans sa totalité. Aussi, une participation limitée du bailleur aux travaux pourra être envisagée en fonction des besoins liés à l'activité.

Pour les projets de restaurants, des solutions d'extraction et de bac à graisse sont validées techniquement et vous seront communiquées.

La possibilité de création d'une trémie par le porteur de projet a été étudiée par notre maîtrise d'œuvre. Elle peut se réaliser afin d'accéder depuis le rez-de-chaussée au sous-sol vers les locaux techniques/personnels. Cette disposition a fait l'objet d'une validation en assemblée générale des copropriétaires.

Il a également été étudié une possibilité de construction d'un abri en dur pour la gestion des ordures en extérieur (cour privative) directement accessible par le personnel par le R-1.

Le projet d'aménagement du local, envisagé par le preneur devra être validé au préalable par Territoires Publics et la maîtrise d'œuvre.

Une notice technique rédigée par notre maître d'œuvre sera remise au candidat lors des visites.

## 5 / Modalités d'implantation et conditions locatives

### 5.1 Activités pressenties

Pour Territoires Publics, la décision de conserver ce local commercial a été motivée également par des objectifs liés à la préservation de l'attractivité et de la diversité de l'offre commerciale de proximité dans ce quartier très dynamique commercialement.

Par conséquent, ce local, objet de l'appel à projets est destiné à accueillir **une activité de restauration assise** à destination des particuliers ou un **concept hybride avec café/restauration, à l'exclusion de la restauration type « fast food »**.

Pour l'activité restauration, un service continu est à préconiser.

Il n'y a pas de licence IV possible.

La vitrine doit rester transparente (non opacifiée) sur au minimum les 2/3.

Une attention toute particulière sera portée à la qualité des dossiers présentés dans le cadre de l'appel à projets et à la nature du concept projeté.

L'activité projetée doit permettre de développer un concept :

- Qualitatif, pérenne, répondant aux besoins des usagers du centre-ville et des visiteurs ;
- Complémentaire à l'offre existante ;
- Capable de fidéliser la clientèle aussi bien de proximité que de passage ;
- Compatible avec le caractère habité de la rue et de l'immeuble dans lequel le local se situe ;
- Couvrant une amplitude d'ouverture suffisamment large pour participer à l'animation des lieux au fil de la journée afin de concourir à la vie de quartier.

## 5.2 Conditions locatives

- Un bail commercial sera établi entre Territoires Publics et le preneur dans les conditions suivantes :
- Bail commercial avec périodes triennales : 3-6-9-10 ans
- Clause de destination : A définir selon l'activité
- Loyer annuel HT HC : 380 €/m<sup>2</sup>/HT/HC soit un loyer annuel de 68 400 € HT/HC (surface pondérée de 180 m<sup>2</sup> au total)
- Pas de pas-de-porte
- Charges locatives à la charge du preneur : Taxes foncières et taxes d'ordures ménagères.
- Un dépôt de garantie représentant 3 mois de loyer sera exigé à la signature du bail commercial.

Territoires Publics envisage de conserver la propriété du local commercial sur la durée du bail.

Il pourra être inclus au bail une option « intuitu personae » de promesse de vente de murs à un prix déterminé par Territoires publics (prix marché) à l'échéance du bail commercial de 10 ans.

## 5.3 Modalités de livraison

La livraison du local sera réalisée à la signature du bail commercial.

L'aménagement du local est à la charge du preneur. Pour rappel, il sera exigé à la charge du preneur, le dépôt d'un dossier ERP (établissement recevant du public) auprès des services compétents de Rennes Métropole respectant toutes les normes en vigueur (sécurité incendie, accès ou dérogations PMR, respect du Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur sur l'aménagement et les matériaux utilisés etc...). Le recours à une ou des entreprises professionnelles et qualifiées pour réaliser un ERP sera exigé afin de garantir le respect des réglementations.

Pour rappel, le délai réglementaire d'instruction du dossier ERP par les services compétents est de 4 mois maximum.

Territoires Publics fera une visite en cours de chantier et à la fin de celui-ci pour veiller à la conformité des travaux en lien avec l'immeuble et la pérennité du local.

La typologie d'enseigne ainsi que l'emplacement sont à faire valider par vos soins auprès de l'UDAP et du service ERP. Dans le cadre de la réhabilitation de l'immeuble, un emplacement a d'ores et déjà été prévu en façade.

## 6/ Conditions de dépôt des candidatures

La consultation a vocation à désigner **le futur preneur** et est ouverte à un preneur unique ou un groupement, portant sur la location des murs commerciaux et l'exploitation du commerce.

### **Tout dossier incomplet ne sera pas étudié.**

Les personnes physiques ou morales devront joindre un dossier de candidature, comportant obligatoirement :

#### **La présentation du preneur ou du groupement :**

- Présentation de l'équipe candidate, identification du demandeur, structure juridique envisagée, qualification et expérience du candidat, nombre d'employés prévus.

En cas de groupement : répartition des rôles et des responsabilités au sein du projet.

En cas de société préexistante, fournir un extrait kbis, attestations fiscales et sociales,

Les pièces suivantes seront également à joindre au dossier de candidature :

- État d'endettement en cas de société existante,
- Copie de la carte d'identité du(es) preneur(s)
- Statut matrimonial du(es) preneur(s)

#### **Description et ambition du projet**

- Accompagnement au montage du projet (expert-comptable, structure de conseil, etc.)
- Projet d'activité commerciale : présentation du concept, nature de l'offre, produits et services/activités annexes envisagées, gamme de prix, clientèle visée...
- Cohérence et valeur ajoutée du projet au regard des attentes et des objectifs définis dans ce cahier des charges et notamment en lien avec l'identité Rennaise, son patrimoine et son attractivité
- Description du fonctionnement de gestion de l'activité : horaires jours/mois d'ouverture envisagés, effectifs, besoins techniques...
- Responsabilité sociétale autour du projet : description des engagements sur 3 axes : social, environnemental, et économique intégrant les approvisionnements, la gestion du point de vente, les emballages, les déchets, les créations d'emploi etc...
- Stratégie de communication et d'animation

#### **Descriptif de l'aménagement du local**

- Premiers principes d'agencement des espaces intérieurs et extérieurs : un plan complété de quelques visuels notamment de la vitrine (enseigne) permettant de comprendre l'agencement intérieur (ambiance, confort pour la clientèle et les salariés, type de mobilier projeté...) est à fournir.
- Une attention particulière sera portée sur le traitement de la vitrine commerciale.

### **Explicatif du financement du projet**

- Prévisionnel d'activité à 3 ans : compte de résultat, un bilan et un plan de financement prévisionnels, investissements projetés, financement bancaire à mobiliser, apports, effectifs...
- Si le financement principal est réalisé via un prêt bancaire, intégrer un courrier d'engagement de la banque pour l'obtention du prêt (à fournir au plus tard à la suite des auditions).

### **Planning d'implantation**

Ce planning devra présenter les différentes étapes (dépôt des autorisations et travaux) à engager depuis la signature du bail jusqu'à l'ouverture effective de l'établissement. Pour rappel, ce document sera rendu contractuel à l'issue de l'appel à projets.

Le dossier de candidature doit être intégralement renseigné, il porte l'engagement du candidat et doit être accompagné de tous les documents complémentaires demandés. Le dossier et les documents complémentaires sont entièrement rédigés en langue française. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros et hors taxes. Le candidat devra mentionner son imposition ou non à la TVA au regard de son statut et de son activité.

## **7/ Phase « audition » des porteurs de projet**

Pour donner suite à l'analyse des candidatures, il sera procédé une première sélection. Les candidatures sélectionnées pourront être auditionnées par Territoires Publics et le service commerce de la Ville de Rennes/ Rennes Métropole afin d'avoir des compléments d'informations et apprécier au mieux le projet présenté.

A ce stade, les candidats présélectionnés déposeront leurs offres finales en joignant :

- Le projet d'aménagement complet permettant de comprendre l'ambiance projetée : visuels et plans des aménagements extérieurs (enseignes, devanture, mise en lumière...) et intérieurs du local (parties accessibles au public et parties techniques, mobiliers...). Une note détaillée sur les travaux nécessaires à engager
- Le courrier d'engagement de la banque pour l'obtention du prêt

## **8/ Critères d'appréciations des projets**

Chaque dossier de candidature devra permettre à Territoires Publics et au service Commerce et Tourisme de Rennes Métropole, d'apprécier la pertinence du projet d'implantation commerciale au regard des objectifs de diversité, de complémentarité, de nouveauté, de qualité de l'offre commerciale ainsi que de la solidité financière du candidat. Le projet devra de préférence s'inscrire en lien avec l'identité Rennaise, son patrimoine et son attractivité.

Le choix du candidat et de son projet s'effectuera sur la base des critères suivants, non classés par ordre d'importance :

- Fourniture de l'ensemble des éléments demandés au point précédent
- Références/expériences du candidat

- Pertinence du concept proposé :
  - Qualité et singularité
  - Attractivité de l'offre (positionnement, cibles clients, ambiance...)
  - Plus-value au potentiel commercial et à la dynamique du quartier et du centre-ville
  - Viabilité du modèle économique (caractère réaliste du business plan, solidité financière du candidat, garanties de financement, pérennité de la société...)
  - Stratégie digitale responsable
- Pertinence technique du projet
  - Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés
  - Gestion performances écologiques énergétiques gestion du point de vente (énergie),
- Démarche RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprise), recrutement, approvisionnements gestion des déchets, des emballages)
- Planning d'implantation

Seront également analysées les valeurs de transition vers une alimentation durable, en cohérence avec le « Plan Alimentaire Durable de Rennes » et la stratégie métropolitaine pour une Agriculture et une Alimentation Durable, selon les 3 axes suivants :

- 1/ Participation au développement d'une filière alimentaire locale respectueuse de l'environnement et des producteurs du territoire.
- 2 / Facilitation de l'accès à une alimentation durable pour toutes et tous
- 3/ Intégration de pratiques durables dans la restauration

*Ce cadre est donné à titre indicatif, il devra être agrémenté et illustré par le preneur en intégrant ses spécificités et ses propres engagements.*

Un jury composé de Territoires Publics, des élus, des services de la Ville de Rennes et de Rennes métropole (commerce, aménagement...) étudiera les dossiers et désignera le candidat répondant le mieux aux objectifs.

Les professionnels intervenants dans l'analyse des candidatures seront tenus de garder confidentielles les informations remises par les candidats dans le cadre du présent appel à projets et de respecter le secret industriel et commercial des candidatures.

A noter que les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnisation de la part de Territoires Publics en cas d'abandon de l'appel à projets, d'appel à projets infructueux ou si leur candidature n'est pas retenue à l'issue de la procédure de sélection préalable.

## 9/ Déroulement de l'appel à projets

### Calendrier prévisionnel

- Lancement et mise à disposition du dossier d'appel à projets : à partir du **3 juin 2026**  
**Une visite est obligatoire avant l'envoi de votre candidature.**  
 Les visites seront à programmer auprès de Mme Bloch, au 02.99.35.45.37 ou par mail : [jessica.bloch@territoires-rennes.fr](mailto:jessica.bloch@territoires-rennes.fr)
- Date limite de remise des candidatures : **12 octobre 2026**  
 Il sera procédé à une première sélection des candidatures. Les candidatures présélectionnées.  
 A la suite des auditions, des compléments pourront être demandés par Territoires Publics afin d'apprécier au mieux le projet présenté.

- Jury final : présentation de l'analyse des candidatures et choix du candidat sélectionné par le jury : **fin novembre 2026**

Le choix sera opéré par un jury composé d'élus, des services de la Ville de Rennes / Rennes Métropole et de Territoires Publics.

Le candidat devra être en mesure de signer un bail de location et de déposer ses autorisations ERP, voire quand cela est nécessaire d'urbanisme, au plus tard **fin janvier 2027**.

L'objectif d'ouverture du commerce est à définir dans votre planning d'implantation.  
Au plus tard : **juin 2027**

### **Modalités**

En cas d'appel à candidature infructueux à l'issue de cette date, Territoires Publics se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à candidatures, ou de procéder à la publication d'un nouvel avis, de procéder à de nouvelles visites du local.

Pendant la période d'analyse des offres, les réponses que l'instance partenariale juge utiles à l'ensemble des candidats seront communiquées à tous (en occultant toutes les informations permettant d'identifier les candidats ayant posé les questions ou relevant du secret industriel et commercial). Territoires Publics peut être amené à publier des compléments d'information (notamment, comme indiqué ci-avant, en cas de questions de candidats).

Au cours de la présente consultation, Territoires Publics s'entourera de tout tiers qui lui semblera nécessaire pour lui apporter expertise et aide dans l'analyse. Les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet pour le local sis 18, rue Nantaise sans l'accord de Territoires Publics.

Chaque candidat sera ensuite informé par Territoires Publics par lettre recommandée avec accusé de réception de sa décision.

Dans le cas de candidatures non retenues, Territoires publics, Rennes Métropole et la ville de Rennes ne seront pas tenus responsables d'éventuels frais occasionnés par un candidat.

## **10/ Formalités et contacts**

La candidature devra être envoyée par mail en format électronique (pièces jointes ne dépassant pas 5 Mo) ou via un lien de téléchargement type wetransfer aux adresses suivantes :

[helene.ribierre@territoires-rennes.fr](mailto:helene.ribierre@territoires-rennes.fr) **et** [jessica.bloch@territoires-rennes.fr](mailto:jessica.bloch@territoires-rennes.fr)

**et si besoin** sous enveloppe portant la mention « Candidature "Appel à projets 18 rue Nantaise"- Ne pas ouvrir », en recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante :

TERRITOIRES PUBLICS  
À l'attention de Hélène Ribierre, Responsable d'opérations commerce  
**Immeuble Agora**  
**1, rue Genevieve de Gaulle-Anthonioz - CS 50726**  
**35207 RENNES Cedex 02**

Les dossiers devront être reçus **au plus tard le 12 octobre 2026**, les candidatures réceptionnées après la date fixée ne seront pas étudiées.

**Pour tout renseignement complémentaire, Hélène Ribierre, responsable des opérations commerce chez Territoires Publics et en charge de l'appel à projets, se tient à votre disposition au 02.99.35.45.39 ou 06.37.52.84.09 / helene.ribierre@territoires-rennes.fr**

**ANNEXE 1 : plan du local**

**ANNEXE 2 : plan d'exemple d'aménagement d'un restaurant (à titre indicatif)**



**daouad**  
architectures  
& patrimoines

29, boulevard Magenta  
35000 Rennes  
02 23 45 92 97  
contact@daouad.fr  
Siret n° 97816421800023  
TVA n° FR69978164218  
RCS Rennes B 978164218

équipe moe :

mandataire : **daouad**  
paysagiste : -  
économiste : **cabinet fournigault**  
structures : **forces & appuis**  
fluides : **ecie**  
thermique : **forces & appuis**  
opc : -

maîtrise d'ouvrage :

**Territoires Publics**  
Opération Centre Ancien  
1 rue Geneviève de Gaulle Anthonioz  
CS 50726  
35207 RENNES cedex 2

affaire :

**Cellule commerciale du 18 rue  
Nantaise à Rennes**

Viabilisation de la cellule

titre du document :

**Cellule commerciale  
état projeté  
RDC**

format :  
**A3**

échelle :  
**1:100**

date :  
**01/11/2023**

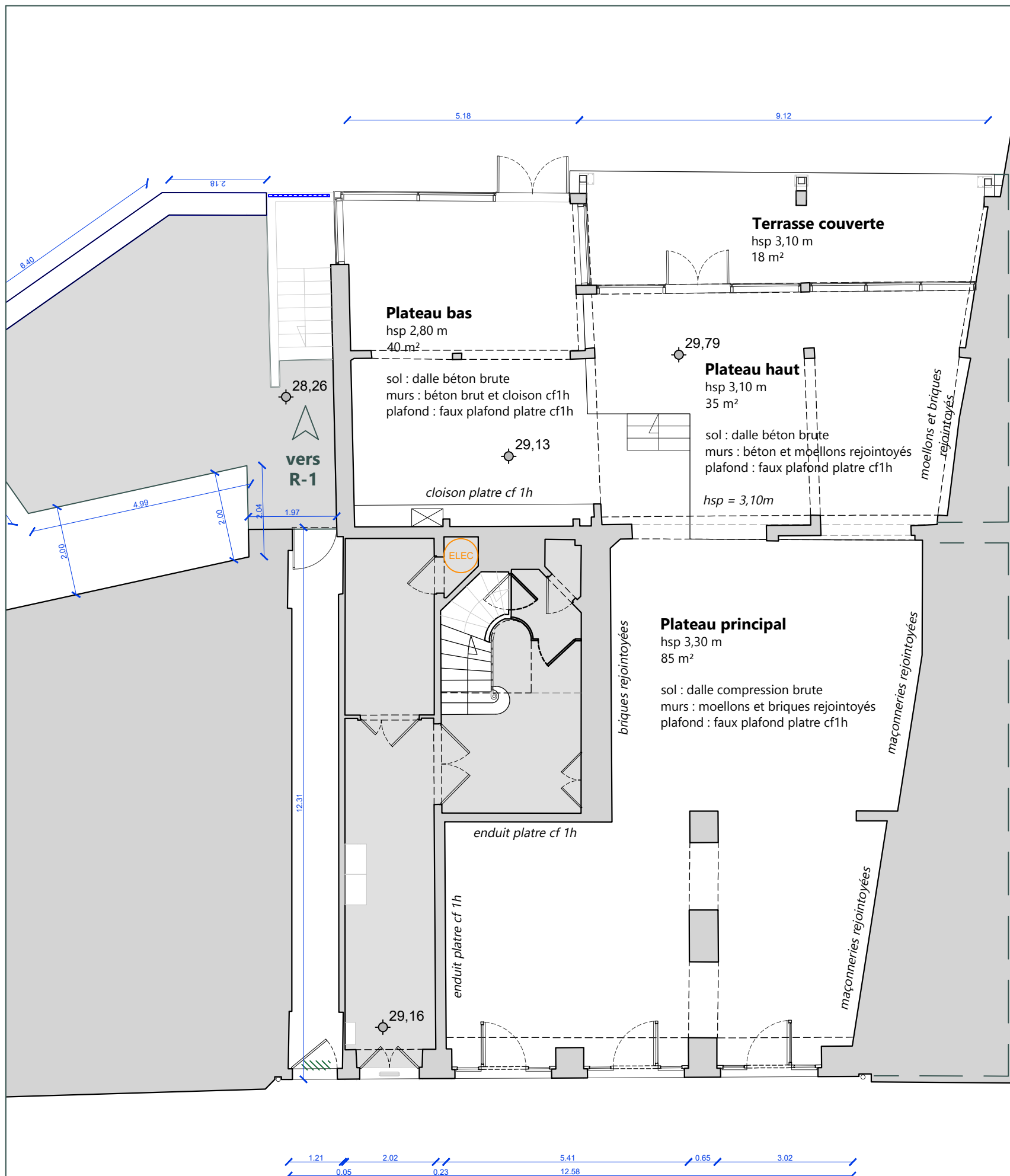
indice :  
**01**

phase :

**PC**

numéro :

**RDC**



## Partie XXème

surf : plateau haut 90m<sup>2</sup> / plateau bas 90m<sup>2</sup>

hsp : variable

sol : dalle béton brute existante conservée

murs : murs existants conservés et annotations plan

Plafonds : faux-plafond cf1h

**nota 1** : les ouvrages cf devront conserver leur intégrité, les aménagements et les réseaux ne pourront pas passer à travers.

**nota 2** : les emmarchements entre les deux plateaux, ainsi que les garde-corps seront des installations provisoires.

**nota 3** : Seulement un fourreau est prévu pour l'entrée des réseaux dans la cellule commerciale.

## Partie XIXème

surf : environ 85m<sup>2</sup>

hsp : autour 3,30m

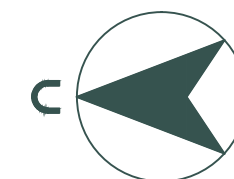
sol : dalle de compression du mini-collaborant laissée brute

murs : murs existants brossés et rejointoyés, et platre cf 1h

Plafonds : faux-plafond cf1h

**nota 4** : les ouvrages cf devront conserver leur intégrité, les aménagements et les réseaux ne pourront pas passer à travers.

**nota 5** : Un vigik permettant un accès pompier sera à mettre en oeuvre sur le portillon d'accès depuis la rue à la cour arrière.



29, boulevard Magenta  
35000 Rennes  
02 23 45 92 97  
contact@daouad.fr  
Siret n° 97816421800023  
TVA n° FR69978164218  
RCS Rennes B 978164218

équipe mœ :  
mandataire : **daouad**  
paysagiste : -  
économiste : **cabinet fournigault**  
structures : **forces & appuis**  
fluides : **ecie**  
thermique : **forces & appuis**  
opc : -

maîtrise d'ouvrage :  
**Territoires Publics**  
Opération Centre Ancien  
1 rue Geneviève de Gaulle Anthoinoz  
CS 50726  
35207 RENNES cedex 2

affaire :  
**Cellule commerciale du 18 rue  
Nantaise à Rennes**

Viabilisation de la cellule

titre du document :  
**Cellule commerciale  
état projeté  
R-1**

format :  
**A3**

échelle :  
**1:100**

date :  
**01/11/2023**

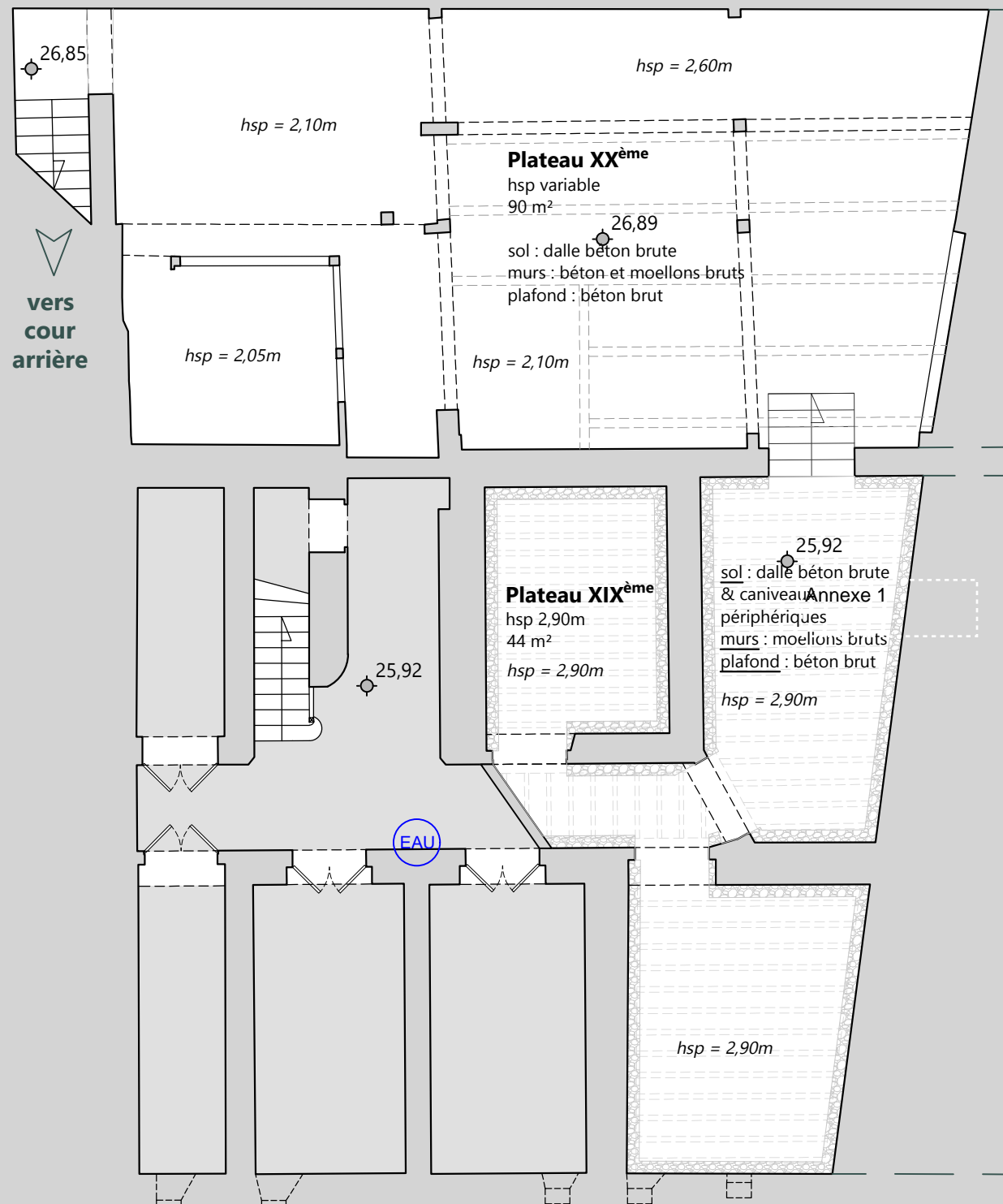
indice :  
**01**

phase :

**PC**

numéro :

**R-1**



### Partie XX<sup>ème</sup>

**surf** : environ 90m<sup>2</sup> + 20m<sup>2</sup> de auvent poubelle sur la cour  
**hsp** : variable entre 2,05m et 2,60m  
**sol** : dalle béton brute existante conservée  
**murs** : murs existants conservés  
**Plafonds** : plafonds et poutres béton existants conservés

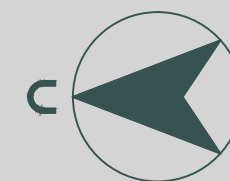
**nota 1** : les anciens sanitaires, et la zone sous l'escalier du RDC sont particulièrement basses, avec une hauteur sous plafond inférieure à 2,05m.

### Partie XIX<sup>ème</sup>

**surf** : environ 44m<sup>2</sup>  
**hsp** : variable autour 2,90m  
**sol** : nouvelle dalle béton sur hérisson, avec caniveaux périphériques gravillonnés  
**murs** : murs existants conservés  
**Plafonds** : solives bois et bac acier du mini collaborant apparent

**nota 2** : le caniveau périphérique ne devra pas être obstrué, ni les soupiraux sur la rue.

**nota 3** : l'absence de communication avec le RDC rend l'aménagement de cette partie du sous-sol compliqué, du fait de son éloignement de la seule évacuation du R-1 et de sa situation en "cul de sac".





**daouad**  
architectures  
& patrimoines

29, boulevard Magenta  
35000 Rennes  
02 23 45 92 97  
contact@daouad.fr  
Siret n° 97816421800023  
TVA n° FR69978164218  
RCS Rennes B 978164218

équipe mœ :  
mandataire : **daouad**  
paysagiste : -  
économiste : **cabinet fournigault**  
structures : **forces & appuis**  
fluides : **ecie**  
thermique : **forces & appuis**  
opc : -

maîtrise d'ouvrage :  
**Territoires Publics**  
Opération Centre Ancien  
1 rue Geneviève de Gaulle Anthonioz  
CS 50726  
35207 RENNES cedex 2

affaire :  
**Cellule commerciale du 18 rue Nantaise à Rennes**

Viabilisation de la cellule

titre du document :  
**Cellule commerciale état projeté FACADES**

format :  
**A3**

échelle :  
**1:100**

date :  
**01/11/2023**

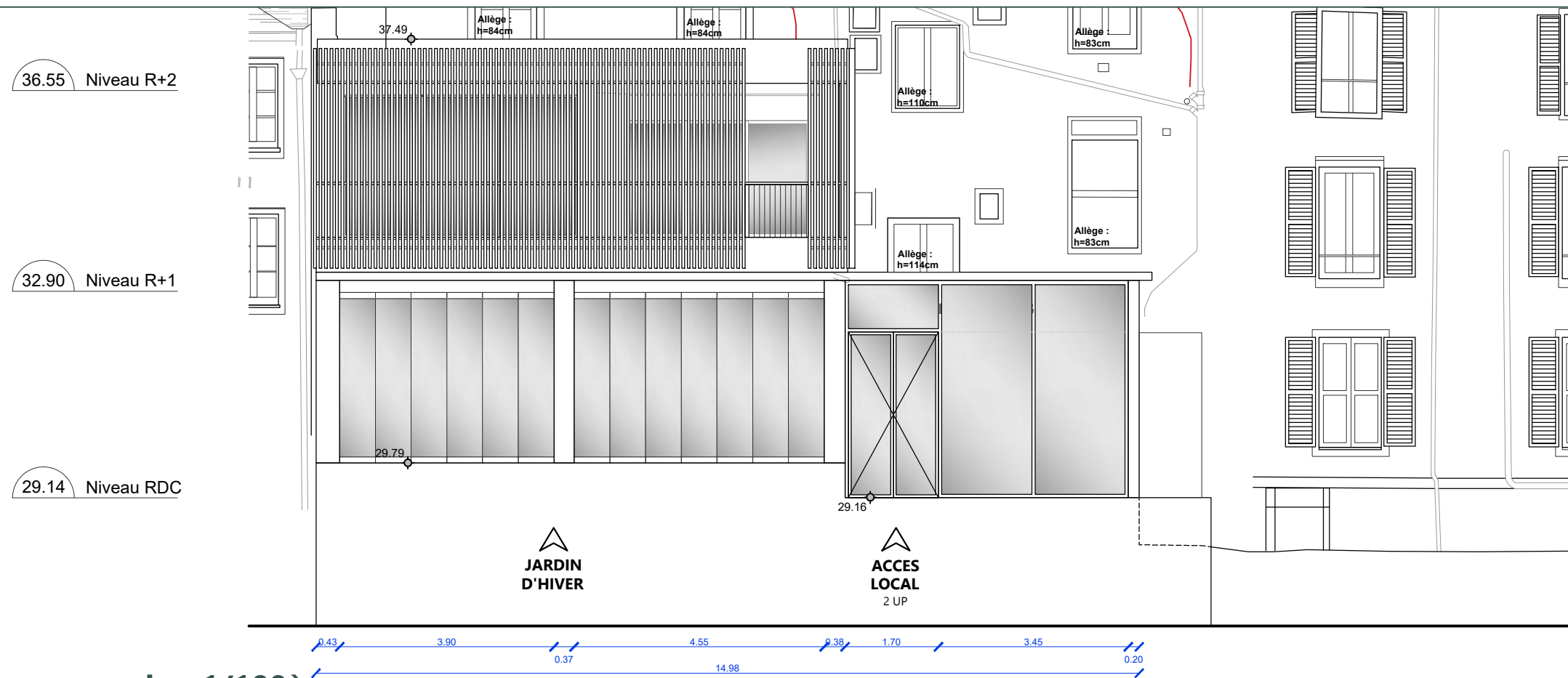
indice :  
**01**

phase :

**PC**

numéro :

**FC**



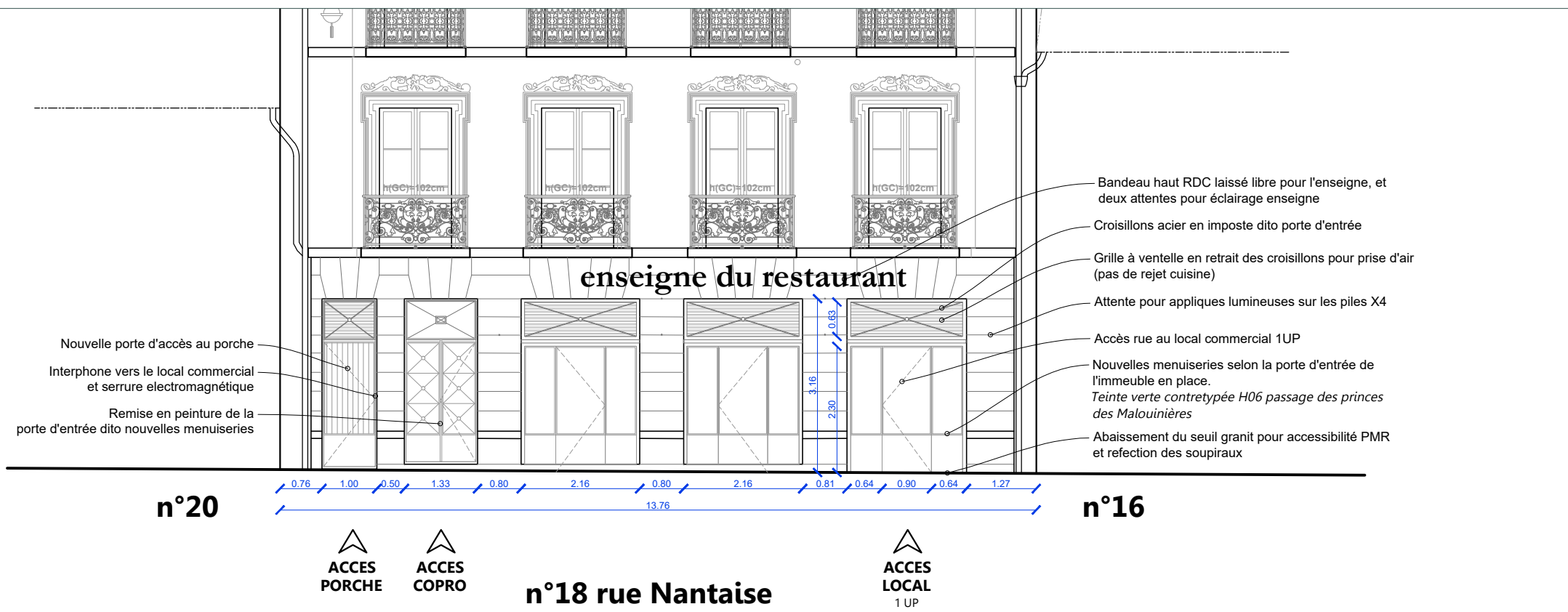
**Façade est sur la promenade - 1/100è**  
état projeté

**façade arrière en attente du remblaiement et des emmarchements de la promenade pour être accessible**

36.55 Niveau R+2

32.90 Niveau R+1

29.14 Niveau RDC



**Façade ouest sur la rue Nantaise - 1/100è**  
état projeté

EH. 1/100



EXEMPLE IMPLANTATION D'UN RESTAURANT - Non contractuel

