

# APPEL A PROJET

**Simone de Beauvoir  
Quartier La Touche - RENNES**

**OCCUPATION  
D'UNE CELLULE COMMERCIALE**

1	OBJET DE L'APPEL A PROJET .....	2
2	CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT .....	3
2.1	Le secteur géographique.....	3
2.2	La résidence "Simone de Beauvoir" et sa dynamique intergénérationnelle .....	3
3	DESCRIPTION DU LOCAL .....	4
3.1	Surface et composition du local .....	4
3.2	Caractéristiques techniques du local .....	5
3.3	Conditions d'implantation et de location.....	6
4	MODALITÉS DE L'APPEL A PROJET .....	7
4.1	Le dossier de candidature .....	7
4.2	Processus de sélection et appréciation du projet.....	8
4.3	Soutenance du projet.....	9
4.4	Formalités et contacts .....	9
4.5	Calendrier prévisionnel.....	10
5	ANNEXES.....	11
5.1	Plan de la cellule commerciale .....	11
5.2	Le projet intergénérationnel.....	12

# 1 | OBJET DE L'APPEL A PROJET

Dans le cadre de la valorisation de son patrimoine immobilier, le propriétaire Espacil lance un appel à projet pour l'occupation d'une cellule commerciale, située au rez-de-chaussée d'un bâtiment historique et en plein de cœur de l'espace "Simone de Beauvoir" à Rennes.

La présente consultation à vocation à désigner le preneur du local localisé 1 place Simone de Beauvoir à Rennes. Elle est ouverte à un preneur unique ou un groupement, portant sur la location des murs et l'exploitation de la cellule.

Destiné à accueillir une activité de restauration en adéquation avec les valeurs de l'économie sociale et solidaire, ce commerce contribuera à l'attractivité socioéconomique du quartier rennais La Touche.

Parallèlement, le porteur du projet devra démontrer ses compétences et son engagement à participer activement à la dynamique intergénérationnelle, afin de faire de ce lieu un espace vivant et rassembleur.

Le présent document constitue le cahier des charges. Il précise les attentes d'Espacil, présente les caractéristiques du local, les conditions de bail envisagées, ainsi que les modalités de la consultation.

Tous les projets en phase avec les objectifs et les attendus du cahier des charges seront étudiés.

## 2 | CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT

### 2.1 Le secteur géographique

Le quartier de La Touche, situé dans la ville de Rennes (35000), se distingue par son paysage urbain dynamique et son ambiance vivante. Il compte 2 908 habitants, avec une moyenne d'âge de 40 ans, et dispose de plusieurs commerces, services ainsi que des sièges d'entreprises. Par ailleurs, ce secteur est riche d'une vie étudiante grâce à la proximité de petites et grandes écoles, ainsi que de résidences étudiantes.

Principalement pavillonnaire et situé à proximité du canal, il comprend également un ensemble de logements locatifs sociaux.

Traversé par le boulevard de Verdun, ce quartier, souvent désigné sous le nom d'Anatole France en raison de la proximité de la station de métro de la ligne A, est également desservi par les lignes de bus C1 et 10 du réseau STAR.

### 2.2 La résidence "Simone de Beauvoir" et sa dynamique intergénérationnelle

Construite dans le cadre de la restructuration du quartier La Touche en 2009, la résidence "Simone de Beauvoir" était à l'origine la caserne militaire Mac Mahon datant de 1886.

Elle fait partie de l'espace " Simone de Beauvoir", constitué de sept immeubles regroupant 259 logements, dont 86 logements locatifs sociaux, répartis autour d'une esplanade centrale.

Cet espace, à la fois urbain et historique, favorise la circulation des piétons tout en offrant un lieu de détente, agrémenté de mobilier urbain et d'espaces verts.

Pensée comme un lieu de mixité intergénérationnelle, la résidence "Simone de Beauvoir" rassemble des personnes âgées, des étudiants et des familles dans le but de favoriser la solidarité et lutter contre l'isolement.



Vue aérienne de la place Simone de Beauvoir

Le local commercial concerné par cet appel à projets s'intègre pleinement à la résidence "Simone de Beauvoir", contribuant ainsi à enrichir l'offre de services dans cet espace et, de manière plus générale, dans le quartier.

Situé au rez-de-chaussée, la cellule joue un rôle clé dans la dynamique de ce lieu intergénérationnel. Bien plus qu'un simple lieu de restauration, il devient un espace de rencontres et d'échanges entre les générations, contribuant ainsi à renforcer le lien social.

Le projet intergénérationnel auquel il appartient est détaillé dans ce cahier des charges, en annexe 2.

## 3 | DESCRIPTION DU LOCAL

### 3.1 Surface et composition du local

Le local proposé à la location offre une généreuse surface de 203 m<sup>2</sup>, répartie comme suit :

- Une salle de restaurant + un self d'une surface d'environ 100 m<sup>2</sup> ;
- Une cuisine d'une surface d'environ 16 m<sup>2</sup> ;
- Deux espaces de stockage pour la cuisine d'une surface d'environ 13 m<sup>2</sup> ;
- Une laverie d'une surface d'environ 8 m<sup>2</sup> ;
- Un bureau d'une surface d'environ 9 m<sup>2</sup> ;

- Un local poubelle, des sanitaires communs, des sanitaires personnels, des vestiaires, un couloir de circulation, un SAS arrière, pour une surface totale d'environ 34 m<sup>2</sup> ;
- Un espace extérieur couvert sous porche d'environ 23 m<sup>2</sup>, utilisable pour l'exploitation d'une terrasse.

Trois points d'entrées permettre d'accéder au local :

- Une entrée par la terrasse sous porche destinée à la clientèle
- Deux entrées réservées pour le personnel : une accessible par le hall du bâtiment, la seconde à partir d'un local technique située boulevard de Verdun.

### 3.2 Caractéristiques techniques du local

- La cellule est équipée d'un système de courant triphasé.
- Du matériel professionnel a été laissé par l'ancien occupant et sera proposé au futur occupant : l'état et le fonctionnement des équipements sont à vérifier.
- Espace sous porche : il existe une servitude de circulation piétonne lorsque les grilles sont ouvertes par le commerce. Cette servitude de circulation est un atout : elle apporte une visibilité du restaurant et participe à l'animation spatiale de l'espace Simone de Beauvoir.
- Le bailleur impose la fermeture des grilles sous porche les soirs (gestion par le commerce).
- Une terrasse extérieure est possible jusqu'au niveau des piliers.



Pour apprécier la configuration de la cellule commerciale, un plan est joint au présent document.

### 3.3 Conditions d'implantation et de location

Le local commercial est destiné à accueillir une activité de restauration assise ou un salon de thé. Le porteur de projet devra proposer une offre accessible et conviviale, destinée à attirer une clientèle variée et intergénérationnelle : familles, étudiants, professionnels et retraités.

La cellule de restauration accueillera du public exclusivement en journée. Ses horaires respectant la tranquillité résidentielle feront l'objet d'une mention particulière sur le contrat de bail.

#### **Le bail sera établi entre Espacil et le preneur dans les conditions suivantes :**

En contrepartie d'un loyer minoré, le preneur s'engage à consacrer l'équivalent de **4 heures par mois** à l'organisation d'activités conviviales, proposées par et pour les habitants.

Espacil souhaitant soutenir l'attractivité socioéconomique du quartier et le développement d'activités relevant de l'économie sociale et solidaire, facilitera la mise en place de l'activité par une augmentation progressive des loyers.

Loyer "Projet Classique" - Bail commercial				
Local 9135-01-0001 de 203 m <sup>2</sup>	loyer annuel au m <sup>2</sup>	Loyer annuel HC/HT	Provisions pour charges/an	Total annuel HT
1 <sup>ère</sup> année d'occupation	154,07 €	31 276,12 €	263,76 €	31 539,88 €
2 <sup>ème</sup> année d'occupation et suivantes		revalorisation annuelle suivant indice ILC	réajustement du poste suivant régularisation annuelle des charges	
Loyer Minoré "Projets ESS" - Bail précaire				
Local 9135-01-0001 de 203 M <sup>2</sup>	loyer annuel au m <sup>2</sup>	Loyer annuel HC/HT	Provisions pour charges/an*	Total annuel HT
1 <sup>ère</sup> année d'occupation	107,85 €	21 893,29 €	263,76 €	22 157,05 €
2 <sup>ème</sup> année d'occupation	123,26 €	25 020,90 €	réajustement du poste suivant régularisation annuelle des charges	
3 <sup>ème</sup> année d'occupation	138,66 €	28 148,51 €		
4 <sup>ème</sup> année = démarrage bail commercial		revalorisation annuelle suivant indice ILC		

A noter qu'en fonction du statut juridique de la structure retenue et des obligations réglementaires, le loyer pourra être soumis à la TVA qui sera de 20%.

## 4 | MODALITÉS DE L'APPEL A PROJET

### 4.1 [Le dossier de candidature](#)

Les porteurs de projets devront constituer un dossier de candidature complet (**20 pages maximum**), comportant :

- Une présentation du preneur ou du groupement : en cas de groupement, une présentation des rôles et des responsabilités de chaque partie au sein du projet est attendue.
- Une description du projet :
  - Présentation du concept, nature de l'offre, produits et services, jours et horaires d'ouverture
  - Cohérence et valeur ajoutée du projet au regard des attentes et des objectifs définis dans ce cahier des charges
  - Stratégie de communication et d'animation
  - Description du fonctionnement de gestion de l'activité
  - Accompagnement au montage du projet (expert-comptable, structure de conseil, etc.)

- Dans le cas d'une activité existante ou déjà développée, transmettre les bilans des trois dernières années.
- La place du restaurant dans la dynamique intergénérationnelle : note d'engagement pour accompagner les actions en lien avec le projet intergénérationnel.
- Descriptif du planning d'implantation : Ce planning devra détailler les différentes étapes à engager depuis la signature du bail jusqu'à l'ouverture de l'établissement.

**Des documents complémentaires doivent être ajoutés au dossier en fonction du statut de personne physique ou morale du porteur de projet.**

**Si le ou la candidat.e est une personne physique**

- Photocopie de la carte d'identité ou de résident en cours de validité ou Fiche familiale d'état civil (récente et signée)
- Justificatif de domicile (facture eau, EDF ou téléphone)
- Photocopie de l'avis d'imposition pour les années N et N-1
- Photocopie des 3 derniers bulletins de salaire
- Inscription à la chambre des métiers et diplôme (cap ou autres)
- 3 derniers bilans ou prévisionnel d'activité
- Business plan

**Si le ou la candidate.e est une personne morale**

- Statuts de la société
- Extrait K-bis
- Délibération de l'AG nommant le gérant
- Photocopie de la carte d'identité ou de résident en cours de validité du gérant
- CV du gérant
- 3 derniers bilans ou prévisionnel d'activité
- Business plan

## 4.2 Processus de sélection et appréciation du projet

Chaque dossier de candidature devra permettre à Espacil d'apprécier la pertinence du projet d'implantation.

Le choix du preneur sera déterminé via une commission sur la base des critères suivants (non classés par ordre d'importance) :

- Respect des conditions de dépôt des candidatures,
- Qualité, innovation et singularité du concept proposé,
- Attractivité de l'offre sur le quartier La Touche
- Adhésion au concept intergénérationnel
- Expérience et motivation du candidat

L'engagement dans une démarche RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) du projet serait fortement apprécié.

### 4.3 Soutenance du projet

A l'issue de l'examen des offres, les candidats présélectionnés seront reçus le **20 juin 2025** pour présenter leur projet.

Ils devront démontrer l'intérêt de leur installation sur le site, le partage des valeurs du projet intergénérationnel et des conditions d'exploitation saines et pérennes.

Composition du jury :

- Un à deux représentant d'Espacil Habitat
- Un représentant de la vie de quartier
- Un représentant de la collectivité

Le porteur sera informé de la suite donnée à sa candidature au plus tard trois semaines après la dernière audition.

### 4.4 Formalités et contacts

La date de remise des candidatures est fixée au **lundi 2 juin 2025 inclus**. Les dossiers seront à adresser par pli recommandé avec avis de réception, à l'adresse suivante :

ESPACIL HABITAT  
Direction du Territoire Breillien  
Référence : Appel à projet "Simone de Beauvoir"  
20 Rue Guy Ropartz  
35700 RENNES

Les plis qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date limite précitée ou remis sous enveloppe non cacheté ne seront pas étudiés. Tout dossier incomplet sera considéré comme irrecevable.

**Les demandes de renseignements complémentaires et visites du local peuvent être adressées à :**

→ **Gwanaëlle FOFER :**

par mail : [gwanaelle.forfer@espacil.com](mailto:gwanaelle.forfer@espacil.com)  
ou par téléphone : 06 71 92 33 42

→ **Oury DIALLO :**

par mail : [oury.diallo@espacil.com](mailto:oury.diallo@espacil.com)  
ou par téléphone : 06 48 29 15 60

Merci d'indiquer dans l'objet du mail les éléments suivants : « AAP 2025 - Cellule commerciale - Simone de Beauvoir ».

#### 4.5 Calendrier prévisionnel

- Date de diffusion : début avril 2025
- Date limite de dépôt des dossiers : 2 juin 2025
- Commission et soutenance orale : 20 juin 2025
- Date d'effet du bail envisagée : septembre 2025



## 5.2 Le projet intergénérationnel

Nom ou code du projet :	Projet Intergénérationnel Simone de Beauvoir
<p><b>Présentation synthétique et précise du projet</b></p>	<p>Le vieillissement de la population et l'évolution des modes de vie engendrent une distanciation accrue entre les générations.</p> <p>Les projets intergénérationnels offrent une opportunité unique de créer des liens sociaux plus forts et de favoriser le bien-être de tous les résidents. En réunissant des personnes de tous les âges dans un même immeuble, nous encourageons et favorisons une mixité positive.</p> <p>La résidence Simone de Beauvoir est occupée par un public multigénérationnel (jeune, adulte et senior). Une occupation qui renvoie à un enjeu de « faire vivre-ensemble » des locataires dans cet environnement au cœur du quartier.</p> <p>Afin de répondre à ce défi, le développement d'un projet intergénérationnel au sein de la résidence a été fléché. Ce projet vise à renforcer les liens sociaux et créer un environnement enrichissant pour toutes les générations impliquées. En outre, il permettra de créer la rencontre, le partage et d'impulser une dynamique de solidarité au sein de la résidence.</p> <p>Pour faire vivre ce projet deux espaces partagés situés au cœur de la résidence seront exploités : La cellule de restauration et la place Simone de Beauvoir</p>
<p><b>Problématiques que résout le projet en termes de besoins et la cible qui est visée.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sentiment d'isolement des locataires</li> <li>• Manque d'offres en termes d'animation</li> <li>• Des locataires acteurs du projet de vie</li> <li>• Habitat durable et inclusif à valoriser</li> <li>• Intégration de la résidence dans la dynamique de vie du quartier La Touche</li> <li>• Valoriser les talents et les compétences des participants</li> </ul>
<p><b>Estimation des bénéfices du projet</b></p>	<p><b>Pour les locataires :</b></p> <p>Un cadre de vie adapté et dans lequel chacun se retrouve. En partageant leurs expériences et leurs connaissances, les personnes se sentent utiles et valorisées, ce qui peut contribuer à maintenir leur estime de soi et leur autonomie.</p> <p>Une cohésion sociale et un sentiment d'appartenance à une communauté.</p> <p><b>Pour Espacil :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contribuer à l'attractivité de la résidence et du site</li> <li>• Améliorer le cadre de vie</li> <li>• Intégrer la résidence dans la dynamique de vie du quartier</li> <li>• Valoriser les actions auprès des partenaires</li> <li>• Limiter la vacance commerciale</li> </ul>

<p><b>Identification du périmètre du projet permet d'éviter les doublons avec des projets qui se superposent.</b></p>	<p>Le projet sera développé au sein de la résidence Simone de Beauvoir. Il s'appuiera sur les ressources déjà existantes (maison de quartier, Direction de quartier, associations ...)</p> <p>Ce projet se retrouve dans sa globalité en lien avec 4 sous projets :</p> <p><b>La cellule commerciale</b> : un établissement qui s'intègre dans la dynamique de vie de la résidence</p> <p><b>Le futur logement KAPS en lien avec les occupants des écoles (IFSI et Askoria)</b> : Occupé par des jeunes étudiants qui proposeront des actions à l'échelle de la résidence et du site</p> <p><b>Les animations d'été sur la place</b> : Espacil intégrera en tant que partenaire aux animations pendant l'été sur la place.</p> <p><b>Les locataires relais (selon les orientations prises dans un projet ad hoc)</b></p>
<p><b>Identification des objectifs du projet pour le bailleur. On peut soumettre des chiffres précis dans cette partie</b></p>	<p><b>Objectifs qualitatifs</b></p> <p><b>Disposer d'un projet de vie</b> Lien et cohésion sociale Modalités d'accompagnement du projet Renforcer les liens avec les acteurs du territoire Assurer une pérennité sur l'occupation du local</p> <p><b>Objectifs quantitatifs</b> Maîtriser la vacance commerciale du local à moins de 2,1%</p>
<p><b>Les critères de succès du projet.</b></p>	<p><b>Calendrier de janvier à septembre 2025</b> Ouverture du restaurant sur cette période Participer à l'animation d'été du site Ouverture d'une colocation solidaire en septembre Constituer un collectif ou association d'habitants</p>
<p><b>Budget et Moyens</b></p>	<p>Budget :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépenses liées à l'animation d'été</li> <li>- Cotisation locataires</li> </ul> <p>Moyens humains :</p> <p>Chargé de PP (coordinateur du projet) Equipe de l'agence (R.A, Agent de médiation et Chargée de clientèle) Partenaires</p>