TERRITOIRES
& DÉVELOPPEMENT

Rennes
Ville et Métropole

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

ECOQUARTIER LA COURROUZE

Maison Mermoz

Décembre 2023

1. CONTEXTE ET AMBITIONS

1.1 Territoires & Développement

Territoires & Développement est une Société Anonyme d'économie mixte créée en 1957 pour accompagner la Ville de Rennes, Rennes Métropole et les communes membres de l'agglomération dans l'évolution de leur territoire.

C'est un aménageur public qui intervient dans de nombreux projets urbains dans l'agglomération puisqu'elle intervient dans la création de nouveaux quartiers, dans le renouvellement de quartiers existants et dans la construction d'équipements publics ou de bâtiments complexes.
Ses actionnaires sont : Rennes Métropole (35.04%), la Ville de Rennes (35.04%), la Caisse des Dépôts (10.13%), Archipel Habitat (9.48%) et des actionnaires privés (10.30%).

En 2023, Territoires & Développement conduit des projets dans 16 communes membres de Rennes Métropole.

1.2 La Courrouze

Situé au Sud-Ouest de l'agglomération rennaise, à cheval sur les communes de Rennes et de Saint-Jacques-de-la-Lande le quartier de la Courrouze prend forme avec le temps. Ce projet de grande ampleur est initié dans les années 2000 et son aménagement se poursuivra jusqu'à l'horizon 2030.

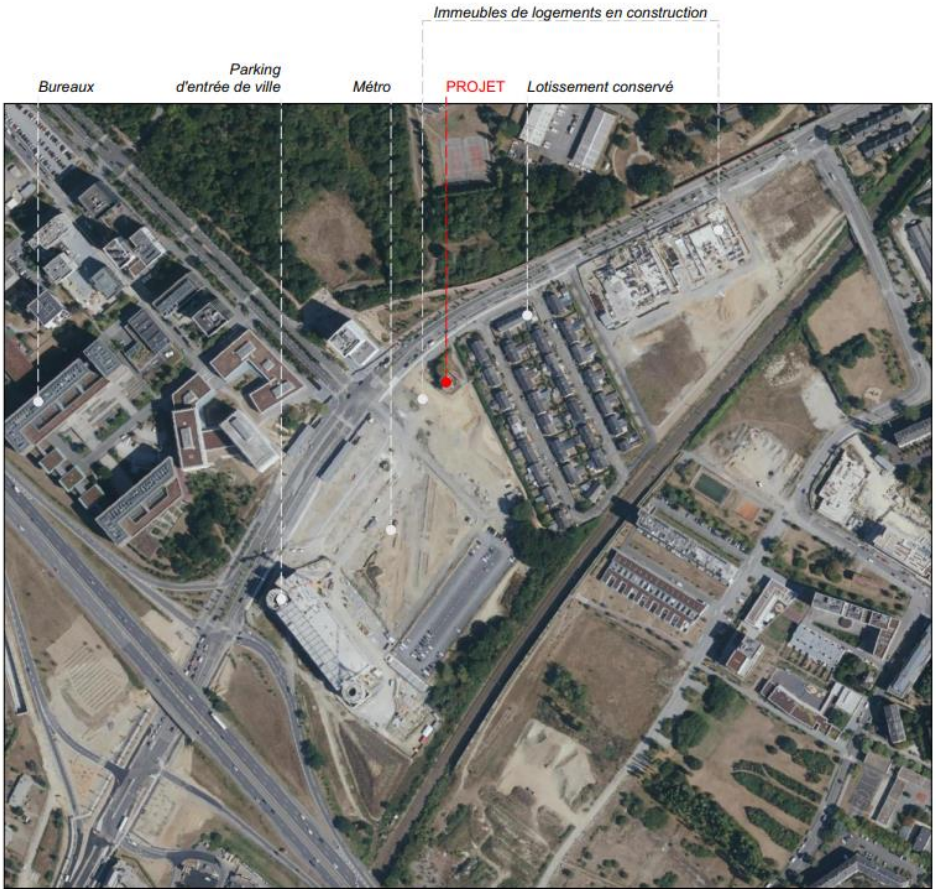
Ce nouveau quartier, longtemps resté à l'écart au vue de son activité historique, industriel et militaire, est aujourd'hui découpé en 11 secteurs sur une surface de 115 hectares à aménager. Ces différents sites accueillent déjà : logements, immeubles d'affaires, commerces et services, équipements publics, mais de nombreux aménagements restent à venir !

La Courrouze est imaginée comme un grand parc urbain dont l'aménagement tient compte des continuités écologiques qui traversent le site : une architecture et des aménagements qui se marient et s'adaptent à une nature laissée autant que possible à son état d'origine. Les formes urbaines et les typologies de logements au cœur du projet sont différenciées en fonction des secteurs et des contextes urbains pour accentuer et mettre en avant la diversité du site et ainsi créer différentes ambiances. Par ses voiries, son réseau de transports en commun et ses pistes cyclables, La Courrouze rétablie de nombreuses liaisons transversales permettant de recoudre le tissu urbain en favorisant les mobilités douces.

Le quartier de La Courrouze fait l'objet d'un projet d'aménagement novateur et exemplaire pouvant faire de ce quartier un emblème de la ville durable.

1.3 Le secteur Mermoz et l'ESS à la Courrouze

Le batiment concerné par la présente consultation bénéficie d'un emplacement idéal, il est situé à quelques mètres de la station de métro (ligne b), de la Gare bus Saint Jacques gaîté (ligne C6 – C7 – 13 et 37) et de l'accès à la rocade. Il est localisé à la rotule d'un environnement de bureaux qui accueille les sièges sociaux de nombreuses entreprises et d'un secteur d'habitations. Le site offre également de nombreux services de restauration pour les salariés du quartier.



a. La Maison MERMOZ et ses futures activités

L'ancienne maison MERMOZ était pendant plusieurs années le siège d'Electroni'k, lors du départ de l'association Territoires & développement a décidé d'engager des travaux d'accessibilité PMR, d'isolation thermique et d'embellissement. La réception du chantier est prévue pour le début du mois de janvier 2024.

En accord avec la Ville de St Jacques de la Lande, Territoires et Développement recherche une ou plusieurs entreprises organisées sous forme de coopératives, mutuelles, associations, ou fondations, dont le fonctionnement interne et les activités sont fondés sur un principe de solidarité et d'utilité sociale. L'installation d'une structure de type ESS viendra compléter l'offre qui se structure sur le secteur des halles en commun.

b. L'Economie Sociale et Solidaire à La Courrouze

La Courrouze a bénéficié jusqu'en 2020 de la dynamique et des réseaux associatifs des quartiers voisins de Cleunay à Rennes et du Pigeon Blanc à Saint Jacques de la Lande. En 2021, la réhabilitation du patrimoine militaire a permis aux associations La Petite Rennes et à l'Asso des Cartoucheries de s'ancrer durablement à La Courrouze.

C’est à travers l’émergence du projet des Halles en Commun en 2022 et l’accueil d’une vingtaine de structures tournées vers les champs de l’économie circulaire, de la culture et de l’urbanisme, que La Courrouze devient pleinement un quartier d’expérimentation pour les actrices et acteurs de l’économie sociale et solidaire.

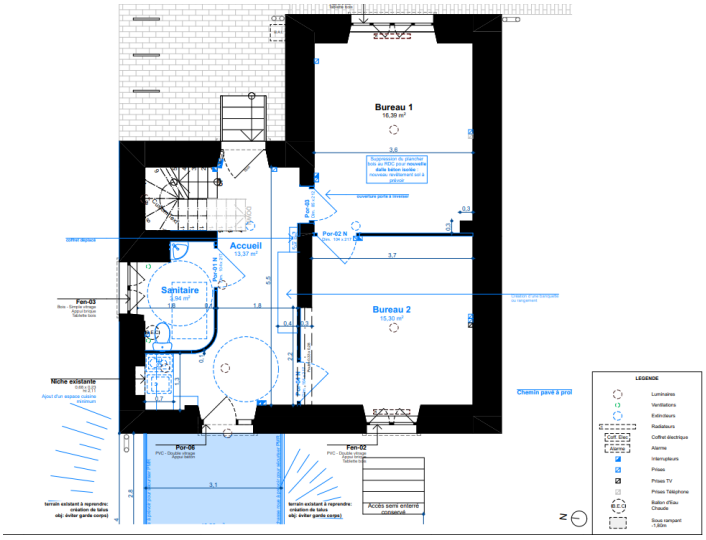
Annexe 1 : carte illustrée – « Découverte de La Courrouze »

2. DESCRIPTION DU BATIMENT

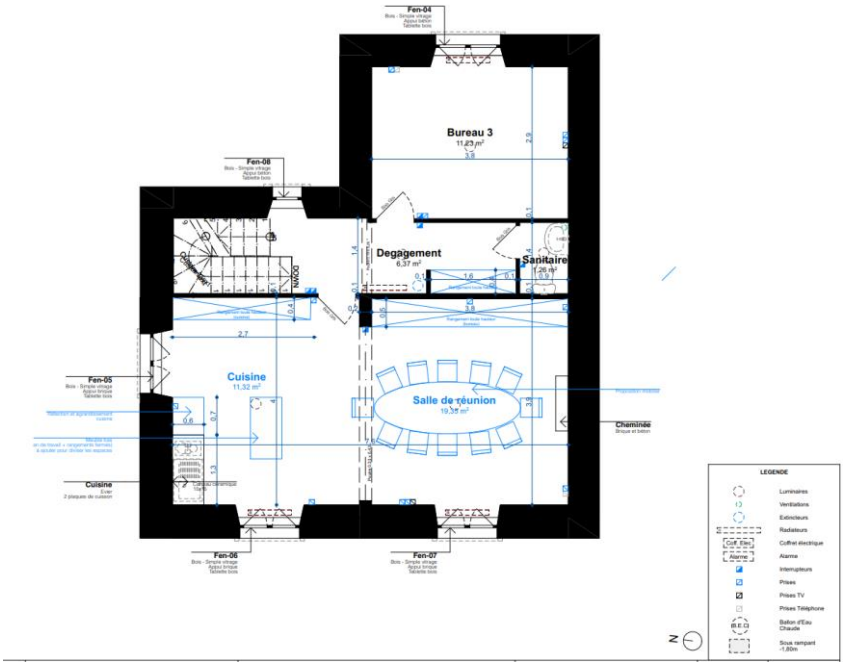
Ancienne maison devenue espace de bureau pour une association, la maison Mermoz fait l’objet d’une réhabilitation complète. Ces travaux avaient plusieurs objectifs, effectuer une réhabilitation thermique (par l’intérieur) du bâtiment pour répondre aux besoins que se fixent Territoires sur son patrimoine immobilier, travailler sur l’isolation phonique du programme, rendre le rez de chaussé accessible aux PMR et enfin embellir le batiment tout en mettant en place des équipements destinés à améliorer le quotidien du futur preneur.

Le batiment se développe sur trois étages :

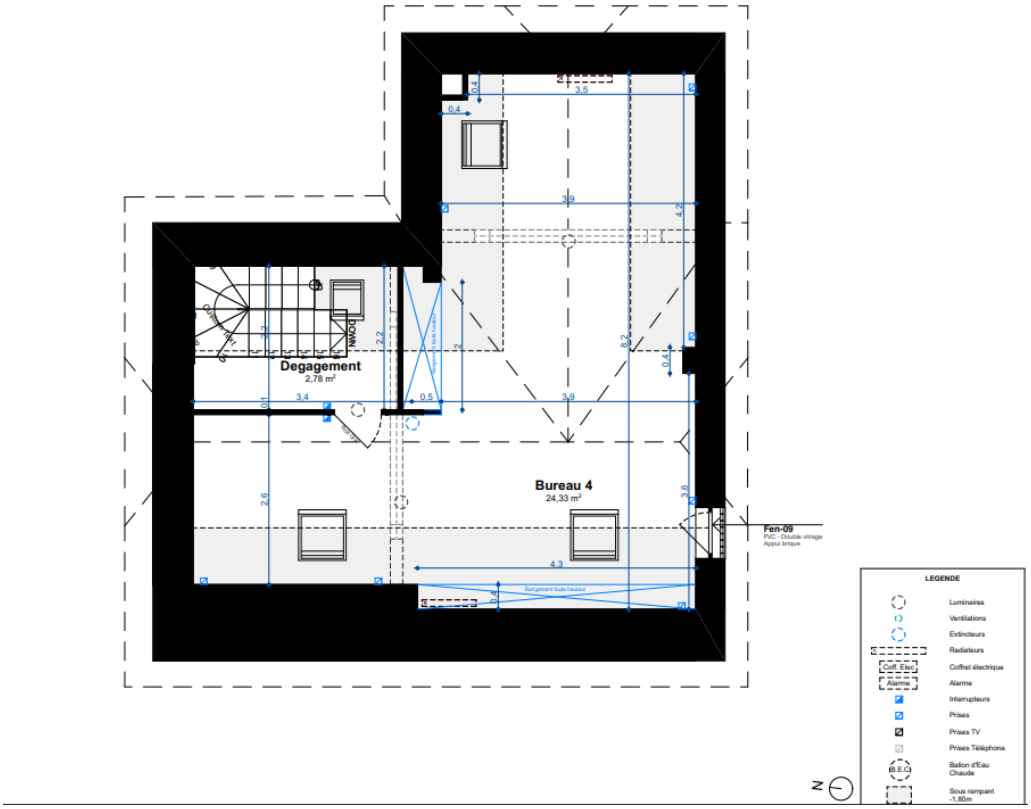
Le **rez-de-chaussée** de 49 m² composé de 2 bureaux de 16 et 15 m² avec un toilette PMR, un point d’eau et une kitchenette.



Le **R + 1 de 49 m²** composé d'un bureau de 11m², d'un sanitaire, d'une cuisine, espace de convivialité qui peut également être utilisé en salle de réunion.



Le **R+ 2 / combles**, espace mansardé de 26 m² qui permet d'installer 2 à 3 bureaux



À noter qu'il existe également une cave dans ce batiment qui pourra être utilisé pour du stockage.

Le batiment n'est aujourd'hui pas considéré comme un ERP, si l'activité du preneur nécessite cette classification, il devra effectuer la demande d'autorisation et les éventuels travaux d'adaptation nécessaires.

Le batiment est équipé d'un système de sécurité incendie.

3. CONDITIONS TECHNIQUES ET FINANCIERES

- L'occupation du lieu sera soumise à un contrat de location moyennant un **loyer annuel de 110 € HT/m² hors charges, soit un loyer annuel de 13 456 €HT hors charges.** Le paiement des loyers se fera trimestriellement.

- Aucun stationnement privatif n'est possible pour ce batiment. Il devra se faire sur la voie publique À noter la proximité immédiate de la ligne B du métro.

4. MODALITES DE REPONSES

Les éléments attendus :

- **Note d'intention** technique et financière sur le projet proposé : projet de lieu, utilisateur(s), contribution au développement durable du quartier (soutenabilité sociale et environnementale), mode d'ancrage local, modèle économique (Chiffre d'affaires escompté, montant d'investissement)

- Éléments attestant de la **capacité des partenaires à mobiliser le financement nécessaire**

La date limite de dépôt est fixée au **9 février 2024 à 14h**.

La date prévisionnelle du choix du projet candidat est fixée au mois de février 2024.

Pour tout information complémentaire, veuillez prendre contact avec Anthony FERARD, responsable d'opérations anthony.ferard@territoires-rennes.fr ou Anaïs LANDWERLIN Chargée de médiation opérationnelle anais.landwerlin@territoires-rennes.fr.

Anthony FERARD

07.87.11.88.16