

LE QUADRI	APPEL A PROJETS POUR L'EXPLOITATION D'UN RESTAURANT AU QUADRI	Date	15/03/2024
		Lieu	Le Quadri

1. Contexte et environnement

Le Quadri dans son quartier

Pensé comme un lieu « Totem » pour l'économie sociale et solidaire (ESS), Le Quadri se veut :

- d'une part, ouvert sur le quartier et favorable à son développement économique : , commerces en rez-de-chaussée, implantation d'une pépinière d'entreprises de Rennes Métropole sur un étage complet du Quadri, ...
- et d'autre part, un lieu de développement de l'ESS : présence et mobilisation des acteurs de l'ESS, émergence de nouveaux projets, mutualisation des services, partage des espaces, ...

Implanté au cœur du quartier du Blosne à Rennes, Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville, ce bâtiment Le Quadri, qualifié de « village de l'innovation sociale et solidaire », a donc vocation à accompagner le développement économique du quartier, notamment :

- En créant un lieu d'innovations et d'expérimentations autour de l'emploi et l'entrepreneuriat,
- En y inscrivant des activités innovantes tout en restant ouvert aux habitants et aux autres acteurs économiques locaux,
- En favorisant les synergies et le partage de savoir-faire et de pratiques, sur des thématiques comme l'insertion, l'emploi et l'entrepreneuriat, la transition écologique, la médiation, la culture, ...,
- En y accueillant la pépinière d'entreprises de Rennes Métropole et le Centre d'affaire du Blosne,
- En implantant une offre commerciale, avec 4 commerces en rez-de-chaussée,
- En donnant de la visibilité aux acteurs et aux projets de l'ESS,
- En permettant de regrouper des acteurs de l'économie sociale et solidaire, issus de secteurs d'activité variés et diversifiés (social, environnemental, de l'énergie, de l'entrepreneuriat) d'unifier les forces, d'appuyer ainsi le changement d'échelle de l'ESS, à Rennes et de rayonner au-delà de la métropole rennaise,
- En favorisant la mutualisation des services, de moyens et des biens dans le réseau des acteurs du Quadri et en dehors.

L'histoire du Quadri

La SCI Le Quadri est propriétaire de l'immeuble du Quadri, depuis le 16 juillet 2020 situé au Blosne à Rennes, 47 avenue des Pays-Bas (métro Triangle). Sa construction a été finalisé en 2021, avec une livraison le 1^{er} avril 2021.

La SCI Le Quadri regroupe des acteurs de l'économie mixte (organismes parapublics) et des organismes financiers. Elle est gérée par la SAS Territoires & Perspectives (filiale de la SEM Territoires & Développement, société d'aménagement du bassin rennais).

L'immeuble Le Quadri, en quelques chiffres

LE QUADRI	APPEL A PROJETS POUR L'EXPLOITATION D'UN RESTAURANT AU QUADRI	Date	15/03/2024
		Lieu	Le Quadri

- Surface utile totale : 6.500 m2,
- 26 structures de l'économie sociale et solidaire occupent les 1er, 2e et 4e étages.
- Au 3^{ème} étage de l'immeuble, la pépinière d'entreprises et le centre d'affaires de quartier (CAQ) de Rennes Métropole a une capacité d'accueil de 32 structures.
- 350 salariés environ occupent les bureaux.

Perspectives du quartier

Le Quadri est situé dans un quartier en développement, à proximité du Triangle (centre de danse), de France Travail Rennes Sud, ...

Le Quadri est une des premières constructions autour de la station de métro « Triangle ». S'en est suivi notamment : le Conservatoire de musique de la Ville de Rennes, le Polyblosne (Maison des associations), des aménagements routiers favorables à la mobilité active.

L'arrivée d'autres activités dans les prochains mois (école de commerce, siège du groupe Angevin, services du Conseil Départemental) vont encore apporter de nouveaux flux de salarié.es sur l'avenue des Pays-Bas. La lettre d'info n°11 de la ZAC Blosne Est, établie par la Ville de Rennes, relate les évolutions prévues autour de la station de métro Triangle (annexe 1)

Les commerces du Quadri

Le rez-de-chaussée du Quadri comprend aujourd'hui 5 cellules destinées à accueillir des activités de commerce et service. Elles sont actuellement partiellement occupées :

- Cellule 1 : La librairie coopérative « L'Etabli des mots »
- Cellule 2 : Le service de médiation « PIMMS »
- Cellule 3 : (anciennement Trocabi) en cours de commercialisation pour un commerce non alimentaire
- Cellule 4 : (anciennement Biocoop) en cours de commercialisation pour un commerce d'alimentation
- Cellule 5 : objet du présent appel à projet pour une restauration assise. Une division de la cellule 5 est envisagée avant l'automne 2024.
- Cellule 6 : cellule à créer et à commercialiser : services marchands

Appel à projet sur la cellule de restauration n°5

Pour l'occupation de la cellule 5, dite de restauration, le propriétaire SCI Le Quadri souhaite retenir un preneur, porteur d'un projet proche des valeurs de l'économie sociale et solidaire et de l'alimentation durable et économiquement réaliste et viable. Pour cela, la SCI Le Quadri s'appuie sur les services du Pôle ESS - RÉSO solidaire, afin de l'accompagner dans le déroulement du présent appel à projet et dans l'analyse des projets.

Le présent cahier des charges a pour objet de décrire les caractéristiques du local et les conditions du bail envisagé, ainsi que les modalités de déroulement de l'appel à projets.

I – CARACTERISTIQUES DU LOCAL

1- La situation

LE QUADRI	APPEL A PROJETS POUR L'EXPLOITATION D'UN RESTAURANT AU QUADRI	Date	15/03/2024
		Lieu	Le Quadri

Le Quadri est situé sur le quartier du Blosne, au sud de Rennes et au pied de la station de métro Triangle et du centre culturel du même nom.

2- Superficie et composition des locaux de la cellule 5

La surface utile brute totale du local est de 252,85 m², et bénéficie d'une triple orientation Est/Sud/Ouest. Les accès au local se font depuis l'avenue des Pays Bas et par la façade sud de l'immeuble, à proximité immédiate de la sortie du métro.

La location du local de restauration comprend également une place de stationnement au sous-sol de l'immeuble (possibilité de places complémentaires).

Le local bénéficie d'espaces extérieurs d'environ 73 m², partiellement couverts, utilisables pour l'exploitation d'une terrasse.

Le local est livré brut de béton, réseaux en attente. Les caractéristiques techniques de l'immeuble figurent dans la notice descriptive de l'immeuble et son annexe spécifique aux commerces (annexes 2 et 4).

Les plans joints à la présente consultation sont les plans de vente de l'immeuble de 2019, complétés du plan de découpage de la cellule 5 (annexes 3 et 5).

3- L'activité attendue

Ce local, objet de l'appel à projets, est destiné à accueillir une activité de restauration assise. Une activité complémentaire de bar (hors restauration) est possible, sous réserve de transférer dans ce local une licence IV de débit de boissons. Le propriétaire ne dispose pas de cette licence.

Le choix des activités au rez-de-chaussée de l'immeuble Le Quadri répond à des objectifs d'attractivité et de diversité de l'offre commerciale de proximité autour de la station de métro Triangle ainsi que le partage des valeurs portées par le programme du Quadri et permettre de développer un concept :

- 1 - A haute valeur ESS :
 - o Qualitatif, pérenne, répondant aux besoins des habitants et usagers,
 - o Singulier et en adéquation avec les valeurs portées par le programme du Quadri,
 - o Accessible au plus grand nombre avec un ticket moyen le plus adapté à toutes les cibles (étudiants, actifs, habitants, ...),
- 2 - Visant un développement économique :
 - o Capable de fidéliser la clientèle aussi bien de proximité que de passage,
 - o Adapté aux attentes nouvelles des consommateurs,
- 3 - Inscrit dans un territoire de vie :

LE QUADRI	APPEL A PROJETS POUR L'EXPLOITATION D'UN RESTAURANT AU QUADRI	Date	15/03/2024
		Lieu	Le Quadri

- Compatible avec le caractère habité du quartier et de l'immeuble dans lequel le local se situe (nuisances minimum),
- 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.

Le dossier de candidature sera ainsi analysé au regard du partage des valeurs de l'économie sociale et solidaire, sous 3 angles de développement :

Nature	Description
1 - Réponse à un ou des besoins du territoire métropolitain, rennais ou du quartier	Utilité pour les habitants métropolitains, rennais et/ou du quartier Activité engagée en faveur d'une alimentation durable
2 - Ancrage au territoire et partenariats	Implication des habitants et usagers dans l'organisation et la gouvernance de l'activité Activité en partenariat avec des commerçants et acteurs du quartier dans une logique d'animation et de cohérence de l'offre
3 - Responsabilité sociétale et environnementale	Activité génératrice de mixité sociale Activité contribuant à lutter contre le gaspillage et la réduction des déchets Activité génératrice d'emplois Autres

Seront également analysés 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 :

Nature	Description
1 - Participation au développement d'une filière alimentaire locale respectueuse de l'environnement et des producteurs du territoire.	Utilisation de produits de saison Travail en circuit court avec les agriculteurs du territoire Travail avec des produits labellisés, bio, Terres de sources, label rouge Proposition de recettes alternatives : végétariennes, végétales, moins mais mieux de viande Mise en valeur des sources d'approvisionnement
2 - Facilitation de l'accès à une alimentation durable pour toutes et tous	Ticket moyen accessible Tarification solidaire Système de repas suspendus

LE QUADRI	APPEL A PROJETS POUR L'EXPLOITATION D'UN RESTAURANT AU QUADRI	Date	15/03/2024
		Lieu	Le Quadri

	<p>Lien fort avec les structures de quartiers Rôle de sensibilisation autour de l'alimentation durable pour les habitants (accueil d'animations, lieu ressources...) Implication citoyenne possible</p>
<p>3 - Intégration de pratiques durables dans l'ensemble de la restauration</p>	<p>Mise en place d'un système de don pour les surplus Vaisselle réutilisable ou recyclable Limitation de l'usage du plastique et des contenants à usage unique Système de consigne</p>

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

4- Conditions locatives

Un bail commercial sera établi entre la SCI Le Quadri et le Preneur dans les conditions suivantes :

- Bail commercial 3.6.9
- Conditions suspensives : obtention des autorisations administratives d'ouverture d'un ERP et des financements
- Loyer annuel HT HC réparti comme suit :
 - Surfaces intérieures : loyer annuel au m2 SU de 120 € HT/m2 hors charges, soit un loyer annuel total de 30.342 € HT hors charges,
 - Surfaces extérieures – pas de loyer en sus
 - Place de stationnement : 400€/an la place
- Au titre de l'accompagnement du bailleur à l'installation du restaurant, il est consenti un abattement du loyer au cours de la première période triennale, dans les conditions suivantes :
 - Abattement de 30 % la première année,
 - Abattement de 20 % la seconde année
 - Abattement de 10 % la troisième année
- Indexation du loyer sur l'indice ILC
- Charges locatives refacturées : principe de remboursement au bailleur de toutes les charges, taxes et redevances liées au bail. A titre indicatif, la provision trimestrielle 2024 s'élève à 370 € HT.
- Contrats privatifs pour l'eau, l'électricité, le chauffage et l'assurance
- Refacturation de la taxe foncière : environ 10 €/m2
- Pas de pas de porte
- Dépôt de garantie d'un trimestre de loyer HT hors charges
- Franchise de loyer pendant la durée des travaux avec un maximum de 3 mois
- Entretien et réparations des locaux à la charge du preneur, à l'exception des gros travaux (article 606 du Code Civil)

LE QUADRI	APPEL A PROJETS POUR L'EXPLOITATION D'UN RESTAURANT AU QUADRI	Date	15/03/2024
		Lieu	Le Quadri

La mise à disposition des locaux s'effectuera à l'issue de la signature du bail.

5- Travaux d'aménagement

Au titre de l'accompagnement du bailleur à l'installation du restaurant, le bailleur participera financièrement au coût des travaux de pré-aménagement (éléments indissociables de l'immeuble), Il remboursera au preneur une quote-part des coûts de travaux des revêtements de sols, de chauffage ventilation et électricité, sur présentation de factures et dans la limite de 180.000 € HT.

En cas de départ avant l'échéance des deux premières périodes triennales, le preneur sera tenu de rembourser au bailleur, la quote-part du coût des travaux qu'il aura supportée, rapportée au nombre d'année du bail restant à courir.

II – DEROULEMENT DE L'APPEL A PROJETS

L'appel à projets a vocation à désigner le futur preneur et est ouverte à un preneur unique. En cas de groupement de plusieurs structures, les membres de ce groupement devront désigner une seule entité juridique titulaire du bail et exploitante du commerce.

2.1 – marque d'intérêt

Les demandes de renseignements complémentaires et visites du local, peuvent être adressés à l'adresse suivante :

Pôle ESS du Pays de Rennes - RÉSO solidaire
À l'attention de Madame Haud Le Guen
47, avenue des Pays-Bas
35200 Rennes

Ou par mail : lequadri@resosolidaire.org

2.2 - présentation du projet

Les candidats pourront présenter leur projet lors de rencontres avec le propriétaire et le Pôle ESS - RÉSO solidaire. Les porteurs de projets devront démontrer l'intérêt de leur installation sur le site, des conditions d'exploitation saines et pérennes et un partage des valeurs collectives portées.

2.3 - dépôt d'un dossier de candidature complet

Les porteurs de projets devront constituer un dossier de candidature, comportant :

- La présentation du preneur ou du groupement :
 - o Présentation de l'équipe candidate, identification du demandeur, structure juridique envisagée, qualification et expérience du candidat, nombre d'employés prévus.

LE QUADRI	APPEL A PROJETS POUR L'EXPLOITATION D'UN RESTAURANT AU QUADRI	Date	15/03/2024
		Lieu	Le Quadri

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, comptes annuels des trois derniers exercices

- Description et ambition du projet
 - o Accompagnement au montage du projet (expert-comptable, structure de conseil, etc.)
 - o Projet d'activité commerciale : présentation du concept, nature de l'offre, produits et services/activités annexes envisagées, gamme de prix, clientèle visée...
 - o Cohérence et valeur ajoutée du projet au regard des attentes et des objectifs définis dans ce cahier des charges
 - o Description du fonctionnement de gestion de l'activité : horaires jours/mois d'ouverture envisagés, effectifs, besoins techniques...
 - o Responsabilité sociétale autour du projet : description des engagements sur 3 axes - social, environnemental, et économique
 - o Stratégie de communication et d'animation

- Descriptif de l'aménagement du local
 - o 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.

- Explicatif du financement du projet
 - o 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...
 - o Si financement principal via un prêt bancaire, intégrer un courrier de confirmation d'une prise de contact auprès de la banque pour l'obtention du prêt ou preuve d'examen du dossier par un courtier avec analyse

- 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.

Le dossier complet doit être déposé à l'adresse suivante :

SEM Territoires & Développement
 A l'attention de Madame Marie-Yvonne LAHAYE
 1, rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
 CS 50726
 35207 Rennes cedex 2

Ou par mail : marie-yvonne.lahaye@territoires-rennes.fr

au plus tard :

le 15 juin 2024.

LE QUADRI	APPEL A PROJETS POUR L'EXPLOITATION D'UN RESTAURANT AU QUADRI	Date	15/03/2024
		Lieu	Le Quadri

Les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet pour le local restauration du Quadri, sans l'accord du propriétaire.

Les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnisation de la part du propriétaire en cas d'abandon de l'appel à projets ou si leur candidature n'est pas retenue à l'issue de la procédure de sélection.

Calendrier prévisionnel

- Date de diffusion : mars 2024
- Date de remise du dossier complet de candidatures : 15 juin 2024
- Choix du preneur : été 2024
- Signature du bail : été 2024
- Installation prévisionnelle : janvier 2025

Liste des annexes

- 1) La lettre d'info n°11 de la ZAC Blosne Est,
- 2) Notice descriptive de l'immeuble,
- 3) Plans de vente de l'immeuble,
- 4) Notice descriptive des commerces et ses annexes,
- 5) Plan du commerce après découpage de la cellule 5
- 6) La charte du Quadri
- 7) Les occupants du Quadri