



**APPEL A MANIFESTATION  
D'INTERET  
INVESTISSEUR A IMPACT**

**PROGRAMME ES12  
HALLES EN COMMUN**

## **SOMMMAIRE**

- 1/ La Courrouze : un quartier exemplaire de la ville durable**
- 2/ Les Halles en Commun : un laboratoire de la transition**
- 3/ ES12 : un bâtiment signal pour une nouvelle centralité**
- 4/ Un AMI pour révéler un lieu engagé et solidaire**
- 5/ Un projet à haute valeur environnementale et sociale**
- 6/ Une sélection en deux phases : éléments attendus et critères de jugement**
- 7/ Calendrier prévisionnel**

### **ANNEXES :**

- Cahier des prescription environnementales et urbanistiques ES10/12 – Studio Vigano
- Programme économie circulaire – lot ES12 – Cycle Up
- Référentiel Energie Bas Carbone de Rennes Métropole

## 1/ La Courrouze : un quartier exemplaire de la ville durable



La Courrouze à l'horizon 2030 - Avril 2024

- **Un projet urbain durable au sud-ouest de Rennes**

Situé à cheval sur les communes de Rennes et de Saint-Jacques-de-la-Lande, le quartier de La Courrouze incarne depuis les années 2000 une vision ambitieuse de la ville durable. Son aménagement, qui s'étendra jusqu'en 2032, couvre une superficie de 115 hectares répartis en 11 secteurs. Il conjugue logements, bureaux, commerces, équipements publics et vastes espaces verts dans une logique de "ville-parc", conciliant densité urbaine et qualité environnementale.

Depuis l'origine du projet, ce nouveau morceau de ville labellisé Ecoquartier, bénéficie d'un parti d'aménagement qui s'adapte aux contraintes du site (pollution, vestiges industriels, trame viaire existante) grâce à des formes urbaines spécifiques.

- **Une valorisation du patrimoine et des ressources existantes**

S'inscrivant dans un contexte marqué par une histoire industrielle et militaire forte, La Courrouze met un point d'honneur à préserver et réhabiliter le patrimoine bâti et naturel. L'ancienne usine des Cartoucheries en est un exemple emblématique, tout comme la conservation de la végétation spontanée du site. L'aménagement repose sur des principes écologiques clairs : revitalisation des sols, gestion des eaux pluviales en surface, et place centrale accordée au sol et au paysage comme trames structurantes. Une approche qui favorise la biodiversité, comme l'atteste un récent inventaire écologique.

- **Une urbanité pensée pour les mobilités actives**

Le quartier se distingue par sa densité maîtrisée et sa grande diversité architecturale. Il favorise les mobilités alternatives grâce à la présence de deux stations de métro, d'une voie de bus en site propre et de nombreuses pistes cyclables. Ce maillage contribue à pacifier l'espace public et encourage les modes de déplacement actifs.

## 2/ Les Halles en Commun : un laboratoire de la transition

- **Un démonstrateur de la ville durable ancré dans un écoquartier exemplaire**

Les Halles en Commun représentent un des derniers secteurs d'aménagement de l'écoquartier de La Courrouze à Rennes. Sur un site de 5 hectares autrefois industriel, le projet illustre la reconversion urbaine autour de quatre défis clés : sobriété foncière, résilience climatique, inclusion sociale, et soutien aux filières locales.

Porté par Rennes Métropole via l'aménageur Territoires, ce démonstrateur s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, articulant densification douce, revalorisation patrimoniale et innovation sociale. L'ambition est de faire émerger un quartier mixte, décarboné et centré sur le développement de l'économie circulaire.

Intégré depuis 2022 dans la démarche d'incubation « Démonstrateur de la Ville Durable » de France 2030, le projet a développé de nombreux axes d'innovation, récompensés en juillet 2025 par l'obtention d'un financement global de 6 M€. Le bâtiment ES10, objet du présent programme, constitue un élément clé du projet France 2030 et des financements associés. À ce titre, il fait l'objet d'exigences élevées en matière de suivi technique et financier.

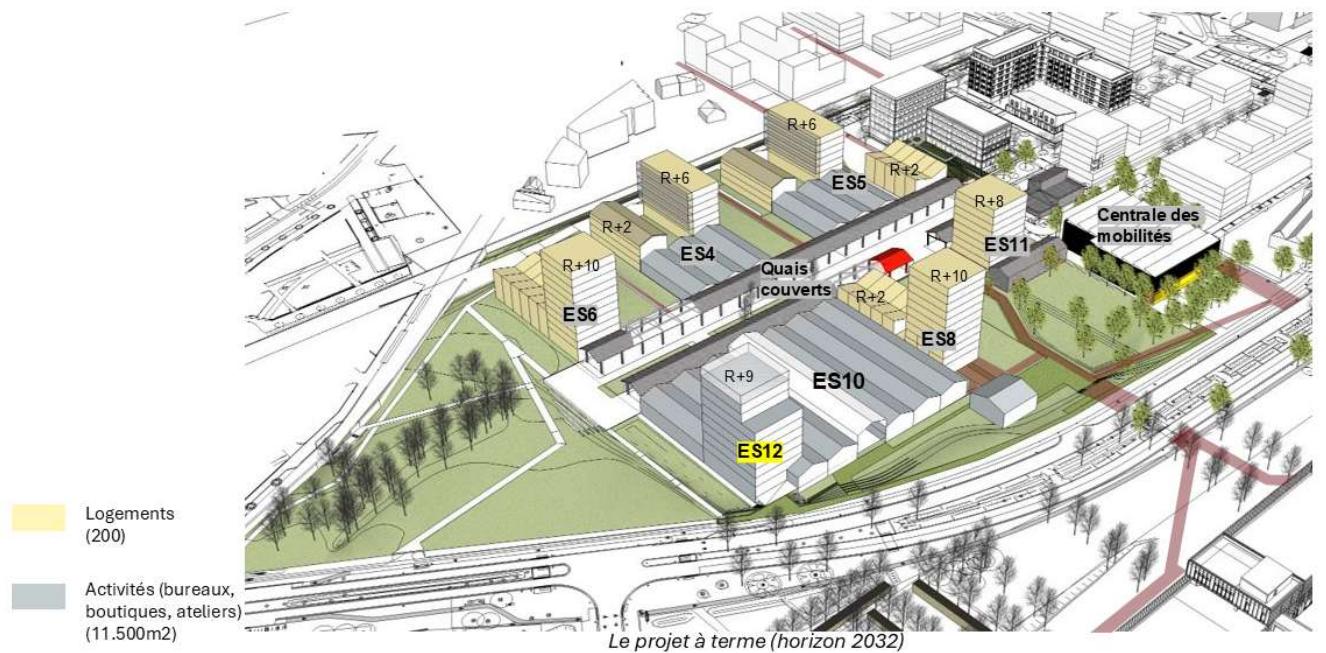
- **Un quartier mixte au cœur des transitions**

Le projet prévoit la création de plus de 200 logements, dont 60 % seront dédiés au logement social, ainsi que 12 000 m<sup>2</sup> d'espaces d'activités dont environ 5 000 m<sup>2</sup> pour le bâtiment ES10.

L'organisation urbaine repose sur la préservation de plus de 7 500 m<sup>2</sup> de patrimoine industriel réhabilité et une végétalisation renforcée, avec une augmentation de 36 % des espaces verts. L'ensemble s'inscrit dans une démarche de zéro artificialisation nette et de valorisation des filières de l'économie circulaire, avec un recours au réemploi et au recyclage à toutes les échelles du projet.

Une centrale de mobilités, comprenant un parking mutualisé, déporté et démontable, libère l'espace public de la présence des voitures. La « rue couverte », constituée par les anciens quais de train, se transforme en un espace public piéton animé, favorisant la mixité sociale et une grande diversité d'usages.

Une boucle locale d'autoconsommation énergétique, grâce à des panneaux photovoltaïques installés sur les toitures (incluant celles du bâtiment ES10), permettra de relier producteurs et consommateurs d'énergie dans une démarche solidaire, contribuant ainsi à la lutte contre la précarité énergétique.



- **Une démarche d'urbanisme transitoire et expérimental**

Depuis 2022 et le déménagement de la dernière entreprise exploitante, Euroshelter, la phase d'incubation a permis une occupation progressive du site par 22 structures issues de l'économie sociale et solidaire, parmi lesquelles des ressourceries, ainsi que divers acteurs culturels et de l'urbanisme. Cette période a permis de tester les futurs usages, de développer une gouvernance partagée (via des commissions d'usagers, de la médiation et de la co-construction) et de poser les bases d'un modèle pérenne. Ce nouvel écosystème, destiné à devenir un lieu central de la consommation responsable, est un accélérateur du marché métropolitain du réemploi, moteur économique local.

L'aménageur a mis en place une permanence urbaine, garantissant la continuité entre expérimentation et projet définitif du projet d'urbanisme transitoire, avec une approche de co-construction continue inspirée du "faire la ville à la rennaise".

- **Un modèle reproductible et un levier de transformation**

L'ambition du projet dépasse son périmètre : il vise à faire essaimer ses innovations au sein d'autres territoires. Une stratégie de réplication est également engagée via des outils en open source (grille d'évaluation, bilans carbone, document témoignage, plateforme numérique).

Le projet des Halles en Commun fait face à un défi économique. Il repose sur un équilibre délicat entre financements publics, loyers différenciés et modèles coopératifs. Il incarne une forme ambitieuse d'urbanisme de transition structurée autour de l'expérimentation, de l'économie circulaire et de l'inclusion. Ce démonstrateur porte une responsabilité nationale dans la transition vers des villes plus sobres, plus solidaires et plus résilientes. L'enjeu est d'en faire une référence en matière de fabrique de la ville combinant émulation des acteurs, intensification des usages et montage innovant, au service de l'activation d'une filière.

- **Le bâtiment ES10 : totem de la sobriété et de l'innovation d'usage**

S'inscrivant dans les dynamiques de l'écoquartier de la Courrouze et du projet des Halles en Commun, le projet ES10 affiche des ambitions importantes. Il vise à réhabiliter un ancien bâtiment industriel pour en faire un lieu métropolitain dédié à l'économie circulaire. Ce site sera à la fois un espace de consommation responsable et un lieu d'expérimentation et de sensibilisation, destiné tant aux particuliers qu'aux professionnels, sur de nouvelles façons de vivre et de travailler. ES10 se veut ainsi un véritable totem des nouvelles manières de consommer et de collaborer.

Ce bâtiment devra incarner ces ambitions et satisfaire à des exigences élevées en matière de sobriété, tant dans le choix et la mise en œuvre des matériaux de construction que dans la maîtrise des coûts de gestion et de maintenance. L'optimisation des espaces chauffés et des besoins énergétiques (éclairage, chauffage), ainsi que l'intensification des usages et la flexibilité des surfaces réalisées, devront être au cœur de la conception.

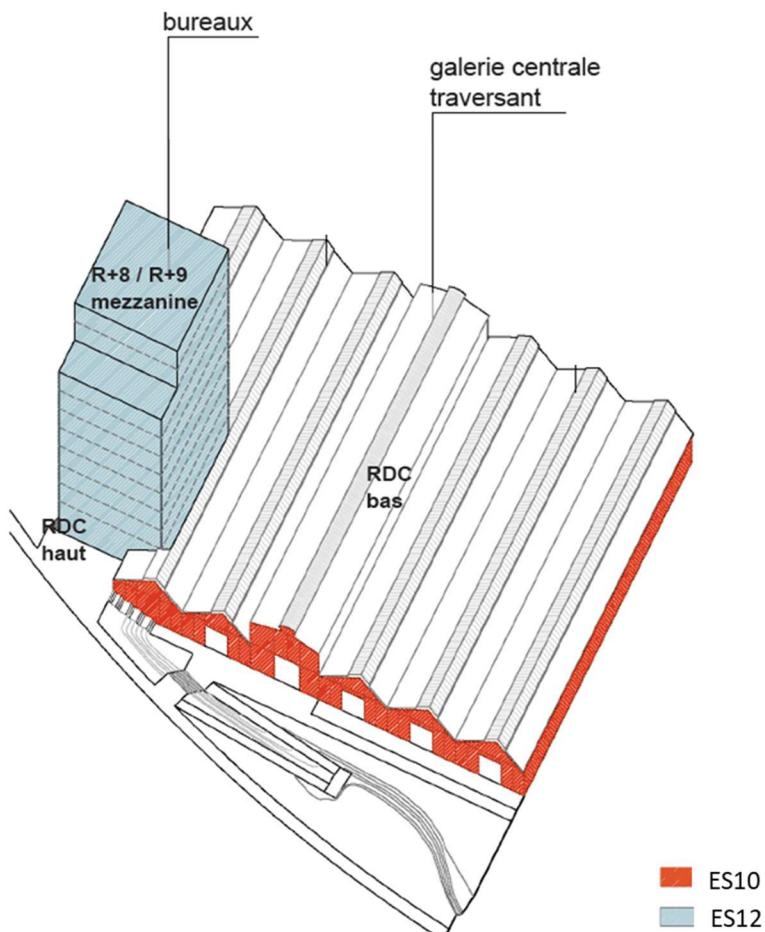
Conçu comme le prolongement du projet transitoire, le bâtiment ES10 a vocation à accueillir une partie des acteurs actuellement présents sur le site. Les acteurs pressentis devront exercer une activité en cohérence avec la finalité du bâtiment, être en capacité de s'acquitter du loyer (environ 70 € / m<sup>2</sup> HT HC en moyenne) et s'inscrire dans une dynamique collective.

Ce programme prévoit une forte orientation vers des activités commerciales à destination des particuliers (2 200 m<sup>2</sup>), complétée par des fonctions supports comprenant 700 m<sup>2</sup> de bureaux, 600 m<sup>2</sup> dédiés au stockage et à la valorisation, ainsi qu'un atelier ERP de 230 m<sup>2</sup>. Des espaces communs généreux, représentant 400 m<sup>2</sup>, viendront renforcer les usages partagés.

Le bâtiment ES12 est conçu pour accueillir des acteurs et des activités complémentaires, inscrits dans une logique de synergies et de mutualisation potentielles.

### **3/ ES12 : un bâtiment signal pour une nouvelle centralité**

Implantée à l'angle sud-ouest du bâtiment ES10, la tour ES12, objet du présent AMI, prend place dans un contexte urbain et architectural singulier. Véritable proie le long du boulevard urbain Jules-Maniez, elle bénéficiera d'une visibilité optimale depuis l'espace public.



Son rez-de-chaussée bas se prolongera naturellement dans la continuité du bâtiment ES10, tandis que son rez-de-chaussée haut viendra se raccorder au boulevard, assurant ainsi la gestion de la différence de niveau existante. L'articulation entre ces deux niveaux, l'un aligné sur le bâti existant, l'autre ouvert sur le boulevard, crée une transition fluide.

Cette configuration de rez-de-chaussée partagé favorise une perméabilité fonctionnelle entre ES12 et ES10, ouvrant la possibilité d'usages communs et de mutualisations d'espaces. Les deux bâtiments conserveront néanmoins leur indépendance structurelle et technique, ainsi que leur autonomie en matière de propriété.

L'ensemble des préconisations urbaines et architecturales est rassemblé dans le cahier des prescriptions réalisé par Studio Vigano annexé.

#### 4/ Un AMI pour révéler un lieu engagé et solidaire

Cet AMI est lancé en partenariat avec la direction régionale Bretagne de la Banque des Territoires, laquelle pourra, selon le projet retenu, intervenir en tant que partenaire financier.

L'objectif est de proposer une offre à la fois complémentaire et différenciée pour le programme ES12 au sein des Halles en Commun. Il s'agit donc de bâtir une programmation en continuité avec l'écosystème déjà présent au sein d'ES10 en ciblant des activités susceptibles d'enrichir l'offre existante tout en partageant les valeurs du projet (entreprises à impact, structures ESUS, organisations engagées dans une démarche RSE, etc.).

Dans cette perspective, l'AMI s'adresse à des investisseurs éthiques et à impact, capables de structurer une offre de surfaces à la location ou à la vente, contribuant à cette dynamique vertueuse et s'inscrivant pleinement dans les principes portés par les Halles en Commun et capable de :

- Porter l'acquisition du foncier et la réalisation du bâtiment ES12 ;
- Proposer une offre de surfaces à la location (et, le cas échéant, à la vente) à destination d'acteurs générant un impact social et sociétal positif ;
- Garantir un modèle économique fondé sur une rentabilité volontairement modérée, afin de proposer des loyers accessibles et favoriser un ancrage territorial pérenne.

Conçu en complémentarité avec le bâtiment ES10, le bâtiment ES12 accueille actuellement des bureaux dédiés à des activités partageant des interactions fonctionnelles et des valeurs communes. Toutefois, une programmation alternative et plus diversifiée, jouant également ce rôle de complémentarité et venant enrichir l'ensemble, n'est pas exclue.

## **5/ Un projet à haute valeur environnementale et sociale**

- Surface : 3 500 m<sup>2</sup> SP
- Rez-de-chaussée partagé : une partie en continuité fonctionnelle avec ES10
- Charge foncière attendue : 300 € HT / m<sup>2</sup> SP
- Surcharge foncière liée à l'absence de réalisation de places de stationnement : 14 400 € HT / place, pour un total de 18 places
- Stationnement : acquisition de 18 places en amodiation sur 25 ans (7 850 € HT / place)
- Réemploi et économie circulaire :
  - Objectifs ambitieux conformément à la fiche de lot élaborée par Cycle Up annexée
  - Minimum 1 % du budget travaux dédié au réemploi
  - Intégration obligatoire d'un AMO réemploi au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre
- Application du référentiel Energie Bas Carbone de Rennes Métropole annexé, comprenant notamment l'étude de la réversibilité du programme en logements

- Production d'énergie : toiture « PV ready » mise à disposition d'un tiers investisseur pour intégrer la boucle d'autoconsommation collective du site

## **6/ Une sélection en deux phases : éléments attendus et critères de jugement**

La sélection des candidats se déroulera en deux temps. Une première phase stratégique afin de vérifier la vision, la capacité et l'adéquation au projet. Une deuxième phase d'offre détaillée pour sélection finale sur la solidité opérationnelle et économique.

### Phase 1 – présélection

Éléments attendus :

- Vision stratégique du projet : positionnement des activités selon connaissance du marché local, premières intentions programmatiques, capacité à intégrer des espaces partagés en cohérence avec ES10
- Positionnement sur le portage, direct ou indirect, de la réalisation de la construction du programme
- Modalités de gouvernance envisagées (premières intentions) : forme de portage pressentie, ouverture éventuelle du capital à des acquéreurs
- Pertinence des références du candidat : projets similaires ou comparables (techniques, programmatiques ou d'usage)
- Capacité financière : présentation succincte des moyens financiers mobilisables, premiers éléments sur la stratégie de sécurisation des preneurs

Critères d'analyse :

- Pertinence des références et garanties financières
- Adéquation stratégique au projet d'ensemble ES10
- Premiers engagements et positionnement sur le rôle de maîtrise d'ouvrage

À l'issue de cette phase, un maximum de trois candidats sera sélectionné pour une phase d'approfondissement. Il est précisé que les candidatures associant plusieurs entités sont recevables.

Une visite du site est proposée le **4 février** à 10h, suivie d'un temps d'échanges sous forme de questions-réponses en visioconférence à 14h. L'inscription à l'un et/ou l'autre de ces temps se fait par courriel à l'adresse suivante : [mehdi.teffahi@territoires-rennes.fr](mailto:mehdi.teffahi@territoires-rennes.fr)

## Phase 2 – offre détaillée

Éléments attendus :

Une note méthodologique détaillée présentant :

- Modèle économique consolidé : Cohérence de la grille locative proposée, analyse technique et financière intégrant une part importante de réemploi, engagements sur les loyers et prestations
- Approche du coût de construction : proposition d'un prix d'acquisition établie à partir de ce coût objectif réaliste et atteignable, dûment justifié par l'investisseur lui-même ou par l'intermédiaire d'un tiers
- Capacité à sécuriser l'acquisition de surfaces tertiaires par des preneurs
- Organisation détaillée de la gouvernance : société dédiée, modalités de participation au capital...
- Organisation de la gestion locative : directe ou déléguée, articulation avec l'association Amic'halle pour ES10
- Intégration opérationnelle des espaces partagés

Critères d'analyse :

- Solidité du modèle économique et des financements
- Robustesse juridique et gouvernance adaptée
- Capacité à garantir l'occupation et à piloter le projet
- Qualité et innovation dans la prise en compte du réemploi
- Cohérence fonctionnelle et programmatrice avec ES10

Une audition pourra être organisée avant le choix du lauréat.

## **7/ Calendrier prévisionnel**

- Lancement de l'AMI : janvier 2026
- Visite et questions / réponses : 4 février 2026
- Remise des lettres d'intention (Phase 1) : 20 mars 2026
- Analyse des candidatures et sélection des finalistes : avril 2026
- Remise des offres détaillées (Phase 2) : mai / juin 2026
- Désignation du lauréat : juin / juillet 2026