

Appel à projet POUR UN NOUVEAU RESTAURANT PLACE ROANNELLE



[saint-Étienne .fr](http://saint-etienne.fr)

© L'Atelier d'architecture et d'urbanisme Jean-Luc Mathias, Atelier Villes et Paysages



Coalition internationale
des villes inclusives et
durables – ICCAR

Saint-Étienne
Ville créative design

Sommaire

✓ Objet de l'Appel à projet	03
✓ Présentation du quartier	
✓ Un quartier en pleine transformation	04
✓ Un environnement dynamique et vivant	08
✓ Un emplacement accessible et attractif	10
✓ Présentation du local	
✓ L'opération Tarentaize 2	11
✓ Un local remis à neuf	12
✓ Plan du local	16
✓ Cadre de l'appel à projet.....	18
✓ Description des conditions locatives / travaux à la charge du preneur	
✓ Commerces recherchés et engagements du preneur	
✓ Processus de sélection	
✓ Calendrier et modalités de candidature	
✓ Contact et renseignements	
✓ Confidentialité / Traitement des données	
✓ Possibilités d'aides financières	20
✓ Contact	20
✓ Confidentialité /	20
✓ Traitement des données	20

Objet de l'Appel à projet

Contexte et enjeux

La Ville de Saint-Étienne, Saint-Étienne-Métropole et leurs partenaires sont engagés depuis plusieurs années dans un ambitieux projet de renouvellement urbain du secteur Tarentaize Loubet Boivin.

Ce projet bénéficie d'un important investissement public (environ 150 M€), avec le concours financier de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

D'une grande ambition, ce projet vise à la fois :

- à rénover une large partie du parc de logements du quartier,
- à démolir quelques îlots dégradés afin d'aménager des espaces publics végétalisés,
- à améliorer les espaces publics en apaisant la circulation et en donnant plus de place aux piétons et aux cycles,
- à réhabiliter plusieurs grands équipements du quartier.

Au cœur de ce secteur, la résidence Tarentaize 2, est en pleine restructuration. La démolition d'une pointe de bâtiment place Roannelle a permis la création d'un local commercial donnant sur un espace public agrandi, qui sera prochainement réaménagé. C'est dans ce local que la Ville souhaite installer un restaurant, objet du présent appel à projet.

Création d'un restaurant qualitatif place Roannelle

Cet Appel à projet a pour objectif d'identifier un porteur de projet restaurateur souhaitant prendre en location la surface commerciale située au RDC de l'immeuble Tarentaize 2. La commercialisation de cet emplacement doit coïncider avec la stratégie globale de valorisation du bâti et de l'espace public et répondre aux attentes de commercialité attendues dans ce secteur.



Une des priorités est d'accueillir un restaurant qualitatif s'inscrivant dans le cadre de l'aménagement de la place Roannelle.

Cette nouvelle offre de restauration devra également venir compléter l'offre déjà présente sur le quartier, avec une proposition cohérente vis-à-vis de la cible visée.

Afin de maîtriser le devenir commercial de ce quartier et dans le cadre de sa politique de redynamisation des quartiers anciens et de leur commercialité, la ville de Saint Étienne a fait le choix de recourir à un Appel à projet pour donner le maximum de visibilité à la disponibilité de ce local et encourager son appropriation. Il s'agit de se donner les moyens de sélectionner avec précision le porteur de projet capable de s'inscrire dans la dynamisation du quartier.

Présentation du quartier

Un quartier en pleine transformation

Le quartier a entamé sa mutation il y a plusieurs années. De nombreux travaux sont ainsi engagés, tandis que d'autres doivent démarrer prochainement. D'ici 2 à 3 ans, le visage du quartier sera complètement transformé.

RÉALISÉ

- Ouverture de la Comète,
- Aménagement du Parc Jean Ferrat et de la place Raspail
- Aménagement d'un espace vert de biodiversité après la démolition de l'îlot dégradé Rondet-Tarentaize
- La réhabilitation de nombreux immeubles (plus de 300 logements)



Restructuration en cours de l'immeuble et de l'avenue Loubet



© Tectoniques



EN COURS / A VENIR

- Restructuration de l'immeuble Loubet
- Revalorisation du bourg médiéval (logements et espaces publics (rue de la Ville, place Boivin et place Grenette))
- Réaménagement des espaces publics (secteur Tarentaize, rue de la Ville et avenue E. Loubet)



Réaménagement du parc Jean Ferrat



© Studio Philippe Garand

Réhabilitations d'immeubles médiévaux dans le coeur historique

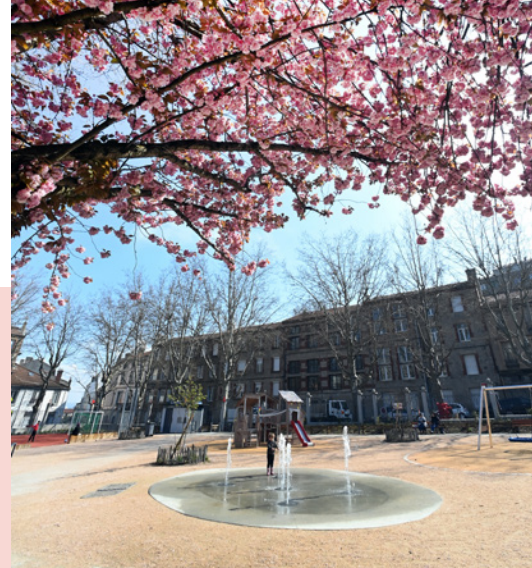


© Studio Philippe Garand

la grand'Eglise place Boivin



Réaménagement de la place Raspail



La comète et son club de jazz le Solar



Maisons à colombage du bourg médiéval

Rue de la ville, artère du bourg Médiéval



**Vous
êtes
ici**

Place
des Pères

Rénovation
Habitat ancien

Créat
public

Rénovation
Habitat ancien

Rénovation
Habitat ancien

Création
logement

La Comète

Immeuble
Loubet

Place S^{te}
Barbe

Rénovation
Habitat ancien

Avenue Loubet

Parking

Place Boivin

Rénovation
Habitat ancien

Palais
de Jus

Rue de la Ville

Place
du peuple

ion espace
que



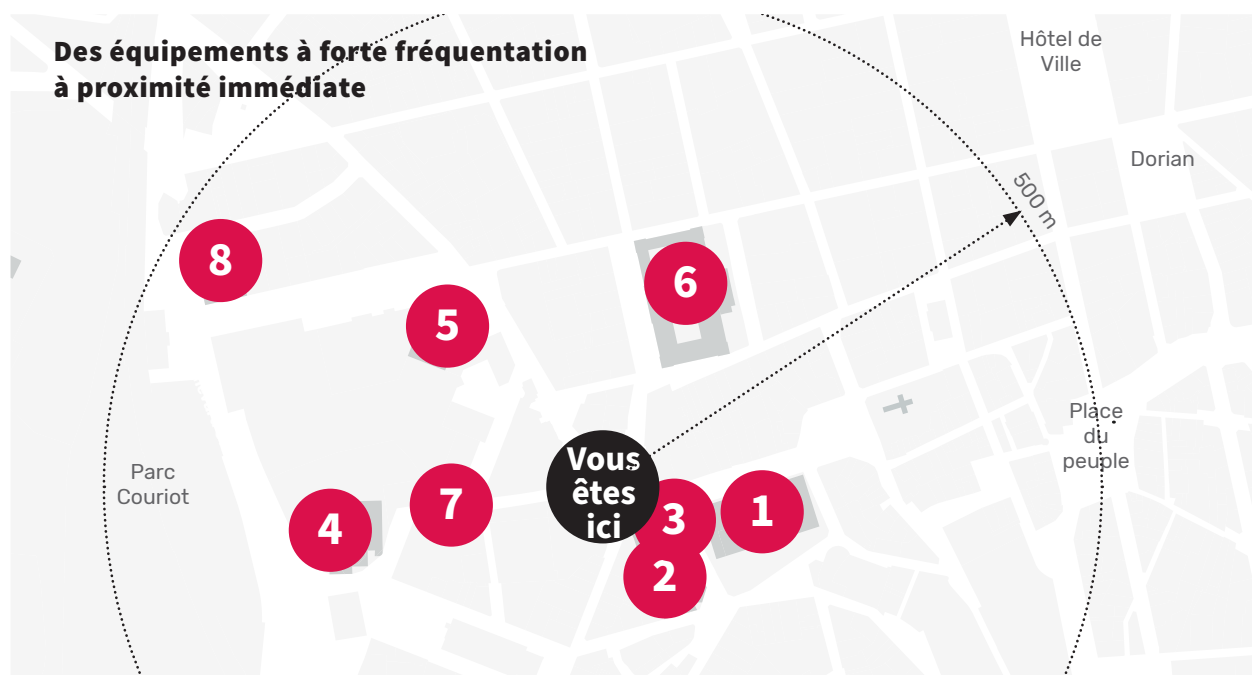
 Rénovation / Création
d'équipements et logements

 Rénovation d'espaces publics

 Eléments intéressants
pour le restaurant

Le projet urbain

Un environnement dynamique et vivant



Des équipements à forte fréquentation à proximité immédiate

1



© Tectoniques

Immeuble Loubet

- >> à 100m
- >> env. 500 salariés en 2027
- >> un flux important de visiteurs

Pôle Tertiaire et culturel

- Bureaux et accueil du public du bailleur social Habitat et Métropole
- Police Municipale
- 51 logements étudiants et jeunes actifs
- Un pôle patrimonial : archives municipales et métropolitaines, cinémathèque
- Mémorial de la résistance et de la déportation

2



La comète

- >> à 50m
- >> Épicentre de la création artistique stéphanoise

Espaces de formation, de répétition et de diffusion artistique :

- 2 salles de spectacle (650 + 120 places)
- 1 école de musique
- Résidences de compagnies artistiques
- 5 salles de répétition
- Point info jeunes "la Boge"

Le Solar
>> à 50m
>> Plusieurs concerts
par semaine

Scène de jazz
• 120 places



3

4



**Médiathèque
Tarentaise**

>> à 300 m
>> Un flux important d'usagers
>> Un agenda culturel riche

5



**Services municipaux
Tarentaise**

>> services culture, éducation, enfance
>> à 70m
>> env. 100 salariés

**Plusieurs services municipaux
implantés à Tarentaise**

- Culture
- Education
- Patrimoine
- Petite enfance
- Etc

7



**Siège
du toit Forézien**

>> à 100m
>> 50 salariés

6



Palais de justice

>> à 200m
Un Flux important d'usagers

8



Maison de l'emploi

>> à 450m

Un emplacement accessible et attractif

Un accès facile en voiture

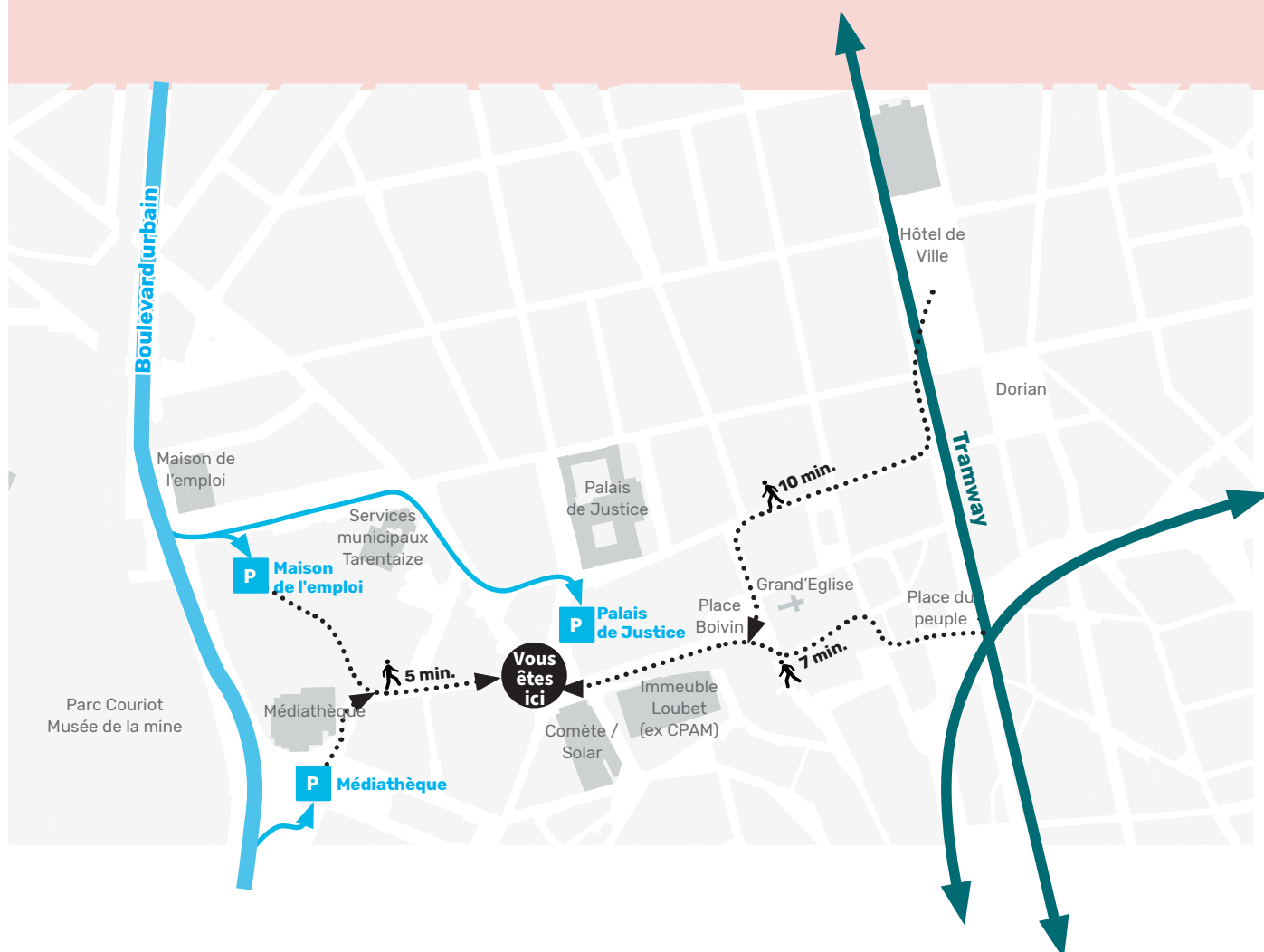
- > Situé à 500 m du boulevard urbain (entrée ouest du centre ville)
- > 3 parkings à moins de 300 m :
 - Parking du Palais de Justice (50 m)
 - Parking de la maison de l'emploi (300 m)
 - Parking de la Médiathèque (250 m)

Le dynamisme du centre ville

- > 5 min. depuis le tramway
- > 3 min. du bourg médiéval en pleine revitalisation

Un quartier plus attractif

- > De nouveaux espaces publics avec :
 - Plus de place pour les piétons
 - nouvelles pistes cyclables
 - végétalisation
- > Bénéficiez de la nouvelle avenue Emile Loubet et d'une place Roanelle toute neuve ! Elles sont le lien entre Tarentaize et l'hypercentre et seront demain un nouveau secteur attractif du centre ville



Présentation du local

L'OPÉRATION TARENTAIZE 2

L'immeuble Tarentaize 2, qui accueille le local destiné au restaurant place Roannelle, est situé entre les rues Polignais, Goutteborge et Tarentaize. Il est propriété d'Habitat et Métropole et de la Ville de Saint-Étienne qui possède plus de 1000m² de rez-de-chaussée. Cet immeuble fait l'objet depuis 2024 d'une opération de réhabilitation de grande envergure.

Cette opération du bailleur social vise plus spécifiquement à :

- Modifier radicalement l'aspect extérieur du bâtiment grâce à des matériaux de qualité et une architecture contemporaine
- Réaliser une importante rénovation énergétique du patrimoine (une partie des façades et des toitures ont d'ores et déjà été refaites)
- Démolir deux pointes de bâtiments ainsi que des locaux dégradés en rez-de-chaussée
- Requalifier les pieds d'immeuble, les halls d'entrée et leur signalétique,
- Privatiser et végétaliser la place des Carrières
- Fermer les arcades rue Goutteborge et agrandir les locaux qui y sont implantés
- Restructurer et réaménager les locaux de rez-de-chaussées pour y installer durablement des associations à vocation santé / social : nouveaux locaux pour le planning familial, installation de l'école des parents et des éducateurs...



Un local remis à neuf dans un bâtiment restructuré

La Ville de Saint-Étienne est le Bailleur dans le cadre de la signature du Bail commercial.

Le local se compose de deux espaces de 59m² et 66m² sur deux niveaux différents. La différence de niveau entre ces deux espaces est de 1m. L'aménagement du franchissement entre les 2 niveaux est à la charge du preneur.

Le preneur a par ailleurs la possibilité de louer en plus une réserve foncière de 17m² environ, contigüe à l'arrière du restaurant. Une ouverture en sous-œuvre est réalisable afin de créer un accès direct à cette réserve si souhaité.

La partie avant du local bénéficie de larges ouvertures vitrées donnant sur la place Roannelle, et d'une importante hauteur sous plafond.

Une terrasse extérieure d'une quarantaine de mètres carrés pourra être aménagée pour accueillir des tables aux beaux jours.

L'accès principal est prévu rue Polignais.

La partie arrière du local dispose de 2 accès rue Polignais et d'ouvertures sur chaque façade, côté Polignais et côté Tarentaize.

Un conduit de fumisterie est aménagé dans le local.

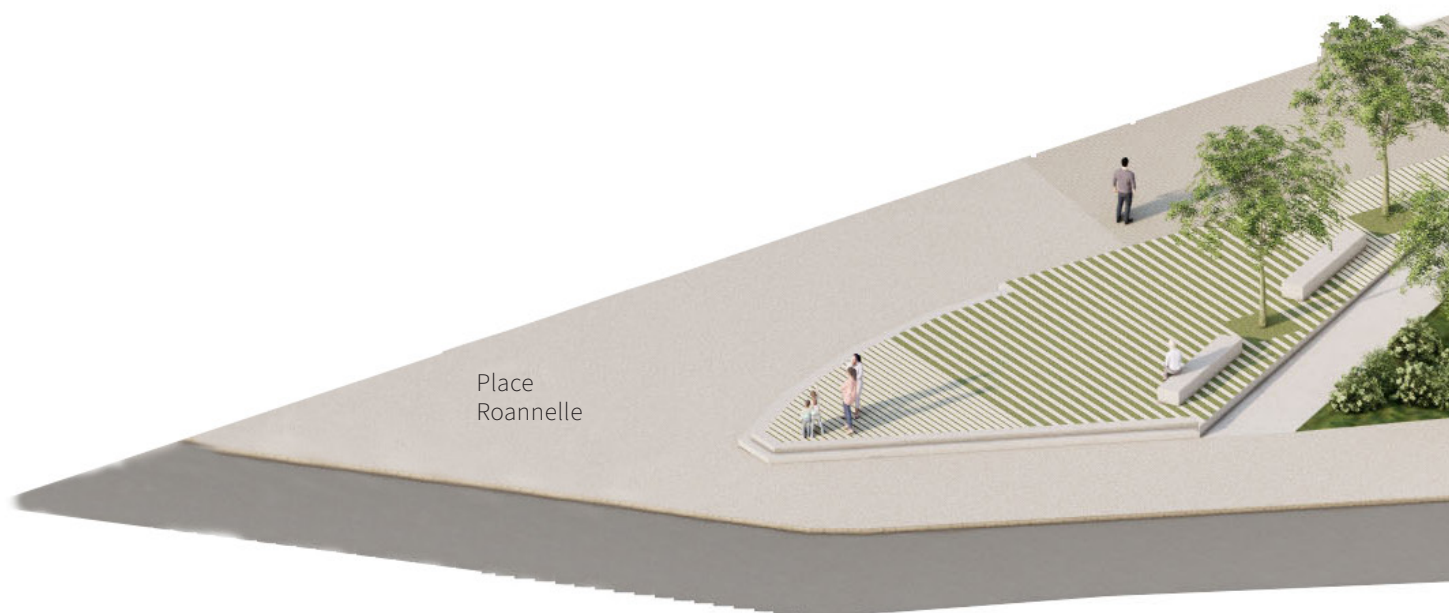
2 espaces intérieurs

> 59m²

> 66m²

- De larges ouvertures vitrées donnant sur la place Roannelle réaménagée
- Grande hauteur sous plafond

1 terrasse extérieure





Rue Tarentaize

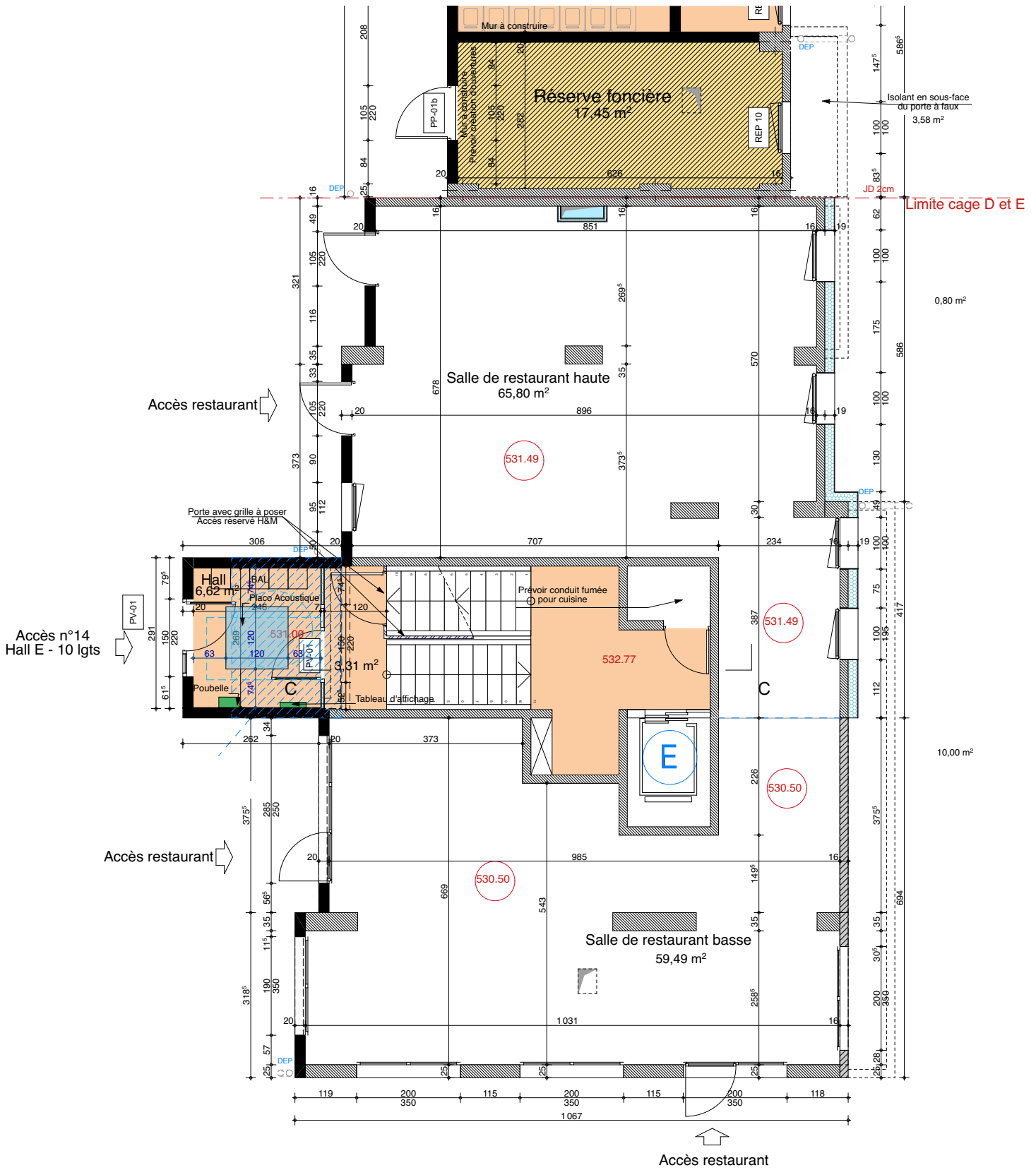
© L'atelier d'architecture et d'urbanisme Jean-Luc Mathais, Atelier Villes et Paysages



**Vous
êtes
ici**



Plan du local



Le programme de travaux.

L'intérieur du local est proposé lors de la remise des clés, sous un format brut, réseaux et fluides en attente. Il est assuré une dépose totale de l'existant, les reprises structurelles afférentes aux gros œuvres, ainsi que le désamiantage et le déplombage dans la surface louée. Le changement de toutes les menuiseries (porte avec accessibilité PMR, fenêtres et baies-vitrées) est réalisé.

Le second œuvre d'aménagement et décoratif reste à la charge pleine et entière du preneur (Electricité, plomberie, travaux de nivellement, d'accessibilité et d'aménagement intérieur (la réalisation d'un escalier entre les deux niveaux notamment), revêtement sols et murs, isolation (liste non exhaustive...)).

L'extérieur du local (façades) est livré au locataire sous un format neuf.

Les enseignes à la charge du preneur devront faire l'objet d'une déclaration d'urbanisme conforme au RLPI.

Par ailleurs, l'exploitation de la terrasse reste conditionnée à une demande d'autorisation à la Direction de commerce de la ville de Saint-Étienne .

Le preneur fera son affaire des déclarations d'urbanisme relatives aux ERP.

Le preneur devra impérativement faire appel à un maître d'oeuvre pour la conception des travaux lui incombant, ainsi que pour les autorisations d'urbanisme. Le maître d'oeuvre devra être habilité au suivi de chantier et à la réalisation des démarches administratives.

Nouvel aménagement de l'espace public rue Tarentaize / rue Jo Goutteborge



© L'atelier d'architecture et d'urbanisme Jean-Luc Mathais, Atelier Villes et Paysages

Cadre de l'appel à projet

Les conditions locatives et travaux

La prise en location des surfaces précédemment décrites s'opère par la signature d'un bail commercial dont le statut est régi aux articles L145-1 et suivants du Code de commerce. Le preneur s'acquittera du loyer ainsi que des charges afférentes aux surfaces louées notamment la taxe foncière, la taxe d'ordure ménagère ainsi que les charges de copropriété au prorata des tantièmes utilisés en considération de la part récupérable au profit du bailleur. Conformément à la réglementation en vigueur, les montants de ces taxes et charges seront préalablement communiqués au preneur lors des échanges et négociations, et figureront par écrit dans le bail commercial. Les conditions tarifaires pour la prise en location des espaces présentés sont les suivantes :

- Loyer Annuel HT/HC et hors indexation : le loyer est de 110€ / m² / an pour la surface accessible au public (salle et sanitaires), et de 22€ / m² / an pour la surface des locaux techniques (cuisine, locaux poubelles et réserves).
- Progressivité (accompagnement bailleur) : -50% Année 1 / -30% Année 2 / -10% Année 3.
- Franchise de loyer : 3 mois maximum (pendant la durée des travaux)
- Bail commercial : 3/6/9 ans sans frais de rédaction.

La ville de Saint-Étienne proposera à ses locataires un loyer à taux plein à compter de la 4^{ème} année, précédé d'une progressivité répartie sur trois années consécutives, elle-même précédée d'une période de franchise de 3 mois de loyer maximum. Le paiement du loyer se fera par un versement à échoir mensuellement auprès de la trésorerie publique. L'ensemble de ces conditions tarifaires seront mentionnées dans le bail commercial.

En cas d'usage de la terrasse, la redevance annuelle est estimée entre 500 et 600 euros.

Commerces recherchés et engagements du preneur

Le ou les porteurs de projet recherchés devront être en mesure de proposer une offre marchande s'inscrivant dans le cadre du quartier, et s'inscrire dans un objectif de valorisation du cadre bâti et de l'environnement urbain.

L'attention de la Ville sera portée sur l'installation d'un commerce capable de générer un flux marchand conséquent et d'utiliser promptement la terrasse mise à disposition du local commercial située à l'entrée Est (entrée principale).

Pour ne pas générer un flux de prospects en surnombres et non adaptés, les offres suivantes ne seront pas étudiées :

- Activités de restauration de type snacking, fastfood ou assimilées ;

Seront étudiées les offres de :

- restauration traditionnelle,
- brasserie,
- bar & restauration

Compte tenu de la situation stratégique de l'emplacement sur la place Roannelle et au carrefour des différents secteurs du quartier, la Ville de Saint-Etienne sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés. L'offre devra être pertinente au regard des besoins des usagers du quartier (en particulier des salariés du secteur), des équipements alentour et du centre ville. Elle devra participer activement au renforcement de l'attractivité de l'axe marchand Loubet-Boivin-Résistance, fidélisant une clientèle variée avec une gamme de prix adaptée au panier moyen en vigueur. Une amplitude horaire large de l'activité (journée ou après-midi) serait un plus.

Calendrier et modalités de candidature

1 1^{ère} PHASE DE CANDIDATURE

Jusqu'au mardi 14 juillet 2026 minuit.

La visite des locaux est obligatoire. Elle se fera sur rendez-vous en contactant au préalable les personnes suivantes :

- marine.suchet@saint-etienne-metropole.fr (06 30 48 29 66)
- laurie.seyve@saint-etienne.fr (06 17 59 36 72)

Le dépôt du dossier de candidature doit se faire au format électronique (.pdf) aux adresses mail pré-citées avant le 14 juillet 2026 minuit. L'objet du mail devra mentionner l'intitulé suivant : « APPEL A PROJET pour un nouveau restaurant place Roannelle – Quartier Beaubrun Tarentaize + Dénomination du projet ».

2 ANALYSE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE + RÉSULTAT

La Ville de Saint-Étienne examinera l'ensemble des dossiers de candidature réceptionnés.

Annnonce des résultats : première quinzaine de septembre 2026.

3 candidats seront sélectionnés pour une deuxième étape.

3 2^e PHASE DE CANDIDATURE (POUR LES CANDIDATS RETENUS)

Jusqu'au mardi 08 décembre 2026 minuit.

Les candidats retenus devront constituer un nouveau dossier plus approfondi (cf paragraphe "Dossiers de candidature")

Le dépôt du dossier de candidature doit se faire au format électronique (.pdf) aux adresses mail pré-citées avant le 08 décembre 2026 minuit.

L'objet du mail devra mentionner l'intitulé suivant : « APPEL A PROJET pour un nouveau restaurant place Roannelle – Quartier Beaubrun Tarentaize + Dénomination du projet ».

4 ANALYSE DES DOSSIERS + ANNONCE DU LAURÉAT

La Ville de Saint-Étienne examinera les dossiers des candidats retenus pour cette deuxième phase.

Annnonce du lauréat : le 15 janvier 2027.

Les dossiers de candidature

• Étape 1 : dossier d'intention du projet

Le porteur de projet transmettra une note précisant les éléments suivants :

- Identité, coordonnées complètes, expérience et parcours professionnel;
- description du projet : concept, type d'offre, enseigne (le cas échéant), nombre de couverts, horaires d'ouverture, clientèles cibles, etc...);
- capacité d'investissement;
- maître d'oeuvre pressenti le cas échéant.

• Étape 2 : Dossier complet sur la stratégie commerciale, juridique et financière

- Présentation approfondie du projet : approfondissement/confirmation du concept présenté en étape 1; proposition d'une carte type avec indication des fourchettes de prix; réseaux, contacts, partenaires, fournisseurs; moyens humains et matériels, etc;
- intentions d'aménagement d'intérieur : ambiance et univers du restaurant, plan d'organisation des espaces;
- maître d'oeuvre choisi si candidat lauréat.
- business plan (simulation des bilans et comptes de résultat prévisionnels, sur plusieurs exercices consécutifs);
- budgétisation des travaux;
- durée des travaux et date d'ouverture du commerce une fois la remise des clés effectuée;

A noter que les travaux sur l'espace public (place Roannelle et rue Polignais) autour du restaurant seront terminés début 2027, l'ouverture du restaurant est envisageable à partir du printemps 2027.

Processus de sélection

Durant la phase d'analyse des dossiers (étape 1 + étape 2), la Ville de Saint Étienne se réserve le droit de contacter directement les candidats afin de réunir des informations jugées manquantes ou nécessaires à la compréhension précise du projet proposé. Également, la possibilité de réaliser des rencontres et entretiens dans le cadre de la bonne tenue de la sélection du ou des meilleurs candidats.

La sélection du ou des porteurs de projet est soumise à décision municipale. Les candidatures seront analysées selon les critères suivants :

- Qualité du projet et pertinence par rapport aux enjeux identifiés par la ville de Saint-Étienne;
- crédibilité et solidité économique du projet.
- amplitude d'ouverture

Nota : La Ville de Saint-Étienne se réserve le droit de relancer ou non le présent Appel à projet si aucun des projets réceptionnés ne correspondaient aux critères de sélection.

Possibilités d'aides financières

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE

Saint-Étienne Métropole peut subventionner des projets d'investissement compris entre 5 000 à 50 000 € hors taxes de dépenses éligibles.

Les dépenses éligibles peuvent être de différents ordres :

- Travaux de rénovation ou d'aménagement,
- Achat de matériel professionnel et d'équipements informatiques et numériques,
- Création ou renouvellement d'enseignes en conformité avec les dispositions du Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPI),
- Mise en accessibilité et sécurisation du local,
- Investissements d'optimisation énergétique

Le montant de l'aide : Subvention à hauteur de 20 % des dépenses éligibles.

LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Un dispositif similaire est porté par la Région,

Les deux aides étant cumulables, les travaux peuvent donc être subventionnés à hauteur de 40 % au total, et le commerçant peut ainsi percevoir jusqu'à 20 000 € de subventions.

Contact et renseignements

> Accueil Office de commerce (8h30-17h00) sauf le vendredi 8h30-16h30. - 04 77 48 60 39

> laurie.seyve@saint-etienne.fr (06 17 59 36 72)

marine.suchet@saint-etienne-metropole.fr (06 30 48 29 66)

Confidentialité / Traitement des données

La Ville de Saint Etienne s'engage à ne pas diffuser les informations propres à chaque candidature, notamment les concepts et projets des candidats. Conformément à la directive européenne du 27 avril 2016 « Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) » et à la loi Informatiques et Libertés du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès, d'opposition, de rectification, de portabilité, à l'oubli, de limitation des données vous concernant. Les données personnelles collectées par la Ville de Saint Etienne sont constituées de votre nom, prénom, adresse, adresse mail, numéro de téléphone. Ces données sont uniquement destinées à la réalisation de sa mission de service public et notamment de suivi des candidatures. Ces données ne font l'objet d'aucune cession à titre onéreux ou gratuit à des entités non liées à la Ville de Saint Etienne. Vous pouvez exercer vos droits en adressant un mail à l'adresse suivante : courriermairie@saint-etienne.fr

Ville de Saint-Étienne
Hôtel de ville - BP 503
42007 Saint-Étienne

T 04 77 48 77 48
courriermairie@saint-etienne.fr
saint-etienne.fr