

APPEL À PROJETS (AAP)
VILLE DE RENNES / RENNES METROPOLE

CLEUNAY

RUE TRASBOT

Conventions d'occupation du domaine public 2022-2024



1. Contexte et environnement

Le projet de renouvellement du cœur de quartier de Cleunay entre en phase opérationnelle avec l'arrivée de la ligne b du métro et la restructuration commerciale Rue Jules Lallemand. D'autres éléments d'accroche et d'attractivité du quartier sont en cours d'étude et de programmation, notamment sur les sites du collège de Cleunay, rue F. Lesseps et rue Trasbot, en partenariat avec le bailleur Néotoa.

Par ailleurs, Rennes Métropole a engagé un travail partenarial de définition de la stratégie de développement économique sur les quartiers prioritaires. Le quartier de Cleunay fait partie de l'étude avec une recherche d'opportunités au profit d'une plus forte mixité fonctionnelle et d'accompagnement de la dynamique économique (par et/ou pour les habitants, usagers et salariés).

Autre élément de contexte, dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt "Courrouze" piloté par Territoires Publics en 2019, un groupe d'entreprises de l'Économie Sociale et Solidaire a été retenu pour co-construire la réhabilitation et l'occupation future d'une des halles du site Euroshelter (nom du projet : ES10). Des occupations transitoires¹ du site sont ainsi prévues sur environ 1500 m² avec l'arrivée de quelques occupants dès le 1^{er} trimestre 2022.

Dans cette même logique de tremplin mais dans le cadre d'une occupation temporaire², le déménagement fin 2021 de l'Antipode MJC et de la bibliothèque dans de nouveaux locaux à la Courrouze ont conduit la Ville de Rennes et Rennes Métropole à interroger la période disponible entre la libération des espaces et la projection d'un nouveau projet immobilier sur ce site.

Ainsi, ce cahier des charges commun Ville de Rennes / Rennes Métropole a pour objet de définir des caractéristiques des locaux inclus dans l'Appel à Projets ainsi que les modalités de sélection et d'attribution de ces derniers pour la période janvier 2022 – décembre 2024.

2. Les locaux Rue Trasbot - objet de la consultation

La situation

Les locaux sont situés rue André Trasbot à Rennes, à 200 mètres à pieds de la future station de métro Cleunay.

Superficie et composition des locaux

La surface utile totale des locaux rue Trasbot est de 1 792 m². Les activités sélectionnées dans le cadre de l'appel à projets devront partager les lieux avec deux activités sur site :

- L'association les 3 Maisons - atelier bois
- L'association Ay Roop - activité de cirque contemporain

¹ L'occupation transitoire préfigure les activités qui pourront trouver lieu et place dans le futur projet de site.

² L'occupation temporaire est éphémère et se termine lors de l'arrivée d'un nouveau projet sur le site.

Les locaux dédiés à l'AAP sont répartis sur le rez-de-chaussée et l'étage, sur une surface utile de 379,44 m² dont :

- 57,25 m² de stockage
- 18,61 m² de local aveugle (ancienne utilisation : laboratoire photo)
- 127,92 m² de local "animation"
- 175,66 m² de local "bureau"

Les plans sont annexés à la consultation.

Les espaces réservés pour les 3 Maisons et Ay Roop sont prédéfinis et ne pourront faire l'objet de négociation.

Typologies des activités attendues

Ces locaux, objet de l'appel à projets, sont destinés à accueillir des activités ayant vocation à contribuer à l'animation du quartier et pour tout ou partie à impliquer les habitants métropolitains, rennais et/ou du quartier de Cleunay. Elles devront aussi avoir conscience qu'il s'agit d'une occupation de 3 ans maximum, sans poursuite possible au-delà de la convention d'occupation temporaire.

Compte-tenu de la localisation, des projets environnants et de la vocation temporaire du site, une attention toute particulière sera portée à la qualité des dossiers présentés dans le cadre de l'appel à projets et à la nature de l'activité projetée.

Rennes Métropole et la Ville de Rennes ne souhaitent pas cibler précisément une typologie d'activité. Les dossiers seront appréciés au cas par cas dans le cadre d'un comité de sélection dont les critères d'appréciation seront les suivants :

Nature	Description	Pondération
Réponse à un ou des besoins du territoire métropolitain, rennais ou du quartier	Utilité pour les habitants métropolitains, rennais et/ou du quartier : sociale, environnementale, éducative, culturelle, santé, économique, autres	40%
Ancrage au territoire et partenariats	Implication des habitants et usagers dans l'organisation et la gouvernance de l'activité (vitalité associative) Activité en partenariat étroit avec des acteurs du quartier, de Rennes ou des services de la collectivité (Rennes Métropole, Ville de Rennes, CCAS)	40%
Responsabilité sociétale et environnementale	Activité génératrice de mixité sociale Activité contribuant à lutter contre la pauvreté Activité contribuant à lutter contre les discriminations et/ou inégalités Activité génératrice de lien social pour les habitants isolés ou moins socialisés Autres	20%

Conditions locatives

Une convention d'occupation sera établie entre la Ville de Rennes et les preneurs selon les conditions suivantes :

- Convention sur la période janvier 2022 – décembre 2024
- Loyer annuel HT HC par typologie d'activités³ :
 - Activités associatives du quartier = 24,16 €/m²/an
 - Activités associatives hors quartier = 26,58 €/m²/an
 - Activités à vocation économique = 80 €/m²/an
 - Activités de stockage à vocation associative = entre 3,87 et 5,52 €/m²/an
 - Activités de stockage à vocation économique = 25 €/m²/an

Remarque ; Les activités de l'Économie Sociale et Solidaire peuvent bénéficier de la grille tarifaire associative dès lors qu'elles sont d'intérêt général et relèvent d'une des compétences de la collectivité.

- Charges locatives : les charges seront refacturées à N+1 selon la consommation réelle des consommations
- Pas de taxe foncière
- Pas de dépôt de garantie demandé

La mise à disposition des locaux s'effectuera à l'issue de la signature de la convention d'occupation par les parties.

Concernant la gestion, les futurs occupants seront autonomes et se coordonneront collectivement pour veiller au bon fonctionnement du lieu.

L'association Ay Roop assurera le rôle de Responsable Unique de Sécurité (RUS).

Travaux à la charge du preneur

Les locaux seront pris en l'état au moment de l'entrée en jouissance. Aucuns travaux ne sera pris en charge par la collectivité.

Pour autant, les preneurs pourront effectuer à leurs frais des travaux de rafraîchissement et petits travaux d'aménagement, en conformité administrative (sécurité, hygiène et accessibilité) et sur autorisation de la collectivité.

Pour rappel, ces locaux font partie du domaine public de la Ville de Rennes.

3. Conditions de dépôt des candidatures

La consultation a vocation à désigner les futurs occupants "temporaires" du site rue Trasbot.

Elle est ouverte à plusieurs preneurs dans la limite de la superficie disponible et sous réserve de l'adéquation de l'activité projetée avec le site et les orientations de la collectivité.

Les candidats devront démontrer l'intérêt de leur installation sur le site et la vocation temporaire de leur occupation.

³ Les structures de l'ESS entrent dans la grille des activités associatives à partir du moment où les activités sont d'intérêt général et relèvent d'une des compétences de la collectivité.

Dossier à élaborer par les candidats

Un dossier de candidature devra être envoyé, comportant

1. Présentation de la structure : "carte d'identité" de la structure, composition, gouvernance et missions
2. Description du projet ou de l'activité projetée sur le site :
 - Nature de l'activité, public cibles et partenaires,
 - Modalités de fonctionnement et de gestion sur site : horaires d'ouverture, nombre de personnes dans l'équipe, nuisances possibles, contraintes techniques à prendre en compte, mutualisation d'espaces possibles, ...
 - Cohérence et valeur ajoutée au regard des attentes et objectifs définis dans ce cahier des charges
 - Plan du site avec projection des espaces souhaités par la structure
 - Responsabilité sociétale autour du projet
3. Présentation du budget de la structure et du projet rue Trasbot, si distinct : prévisionnel sur 3 ans et calendrier prévisionnel des actions

Date limite de remise

La candidature devra être reçue au plus tard d'ici le 8 novembre 2021.

Les demandes de renseignements complémentaires concernant la présente procédure et les dépôts de candidature peuvent être adressés en main propre ou par courrier à l'adresse suivante :

Direction de Quartier Ouest
31 rue Jules Lallemand
CS 63126
35 031 Rennes

Ou par mail : dqo@ville-rennes.fr

4. Sélection des candidats

Critères d'appréciation du projet (cf. volet Typologies des activités attendues)

Ces critères ne sont pas placés par ordre d'importance et les candidats sont invités à cocher à minima 3 critères pour que le projet soit présenté en comité de sélection.

Désignation du candidat

Un jury composé d'élu.es et agent.es de Rennes Métropole et de la Ville de Rennes étudiera les dossiers et désignera les candidats retenus.

Les agent.es intervenant dans l'analyse des candidatures sont tenus de garder confidentielles les informations remises par les candidats dans le cadre du présent appel à projets

5. Déroulé de l'Appel À Projets

Les dossiers de candidatures seront à adressés au plus tard pour le 8 novembre 2021 en main propre ou par courrier à l'adresse suivante :

Direction de Quartier Ouest
31 rue Jules Lallemand
CS 63126
35 031 Rennes

Ou par mail : dqo@ville-rennes.fr

En cas de consultation infructueuse, Rennes Métropole et la Ville de Rennes se réservent la possibilité de classer sans suite le présent appel à projets ou de procéder à la publication d'un nouvel appel à projets, de procéder à des nouvelles visites des locaux et à accepter des dossiers de candidatures à des dates postérieures à celle ci-dessus indiquée.

Les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet pour les locaux rue Trasbot, sans l'accord de la collectivité.

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

Visite des locaux

Les visites des locaux seront proposées sur rendez-vous sollicité auprès de la Direction de Quartier Ouest (cf. adresse mail ci-dessus).

Calendrier prévisionnel

- Date de diffusion – 15 octobre 2021
- Visites des locaux (sur inscription à faire auprès de la Direction de Quartier Ouest)
 - Mardi 19 octobre à 14h
 - Vendredi 22 octobre à 14h
 - Mardi 02 novembre à 14h
- Date butoir de dépôt des dossiers – 08 novembre 2021
- Auditions – 16 et 22 novembre
- Information des lauréats – 10 décembre 2021
- Installation prévisionnelle – 1^{er} trimestre 2022

Phase 1 - Pré-sélection

Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, la collectivité procédera à une pré-sélection et se réserve le droit de contacter les candidats et de solliciter des précisions, des évolutions et des modifications aux projets proposés.

Phase 2 - Sélection finale

Les candidats pré-sélectionnés seront auditionnés. L'objet de l'audition sera précisé au candidat dans l'invitation qui lui sera adressée.

La collectivité se réserve la possibilité de demander tout document ou toute information complémentaires jugés utiles à l'analyse des projets. À l'issue de ces auditions, les candidats pourront apporter des ajustements à leur projet et le compléter utilement.

Ainsi, les candidats déposeront leurs offres finales.

Lors d'un jury final composé d'élu.es, d'agent.es de la collectivité et du conseil citoyen, il sera choisi en concertation, les projets répondant le mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des charges.

6. Annexes – Plan des locaux

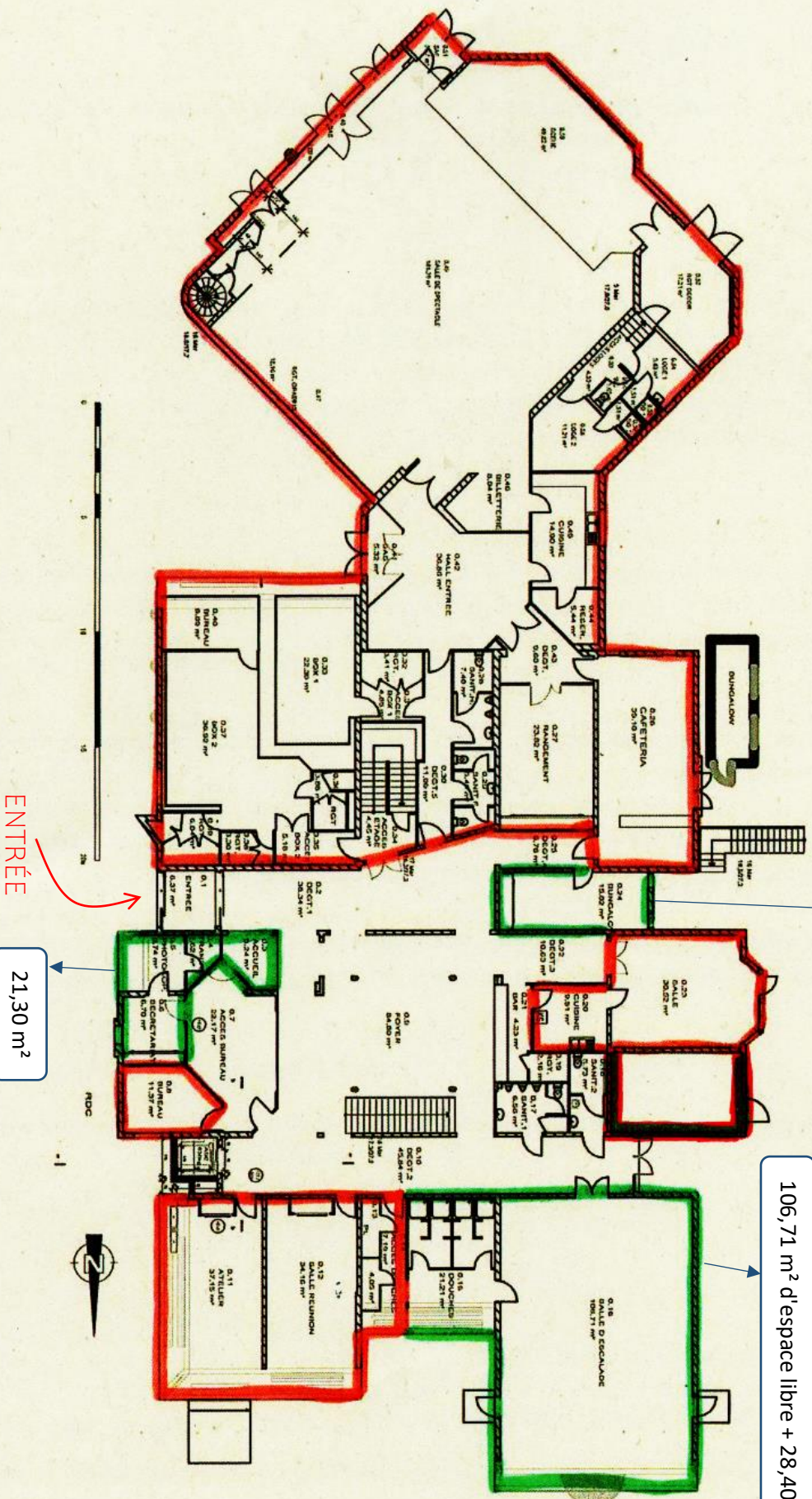
Légende

En vert : espaces à disposition dans le cadre de l'AAP

En rouge : espaces pré-réservés ne pouvant faire l'objet de négociation

MJC Cleunay


RDC




15,02 m²

21,30 m²

106,71 m² d'espace libre + 28,40 m² d'espace douches

 <p>M.J.C DE CLEUNAY 2, rue A. TRASBOT ETAT FUTUR</p>				
DIRECTION DES BATIMENTS COMMUNAUX				
PATRIMOINE				
DATE	EQUIPEMENT	ECHELLE	DESSINATEUR	CLASSEMENT
AVRIL 2005	0178	1/200	F.PERDRIEL	150

MJC cleunay



M.J.C DE CLEUNAY
2, rue A. TRASBOT
ETAT FUTUR

DIRECTION DES BATIMENTS COMMUNAUX
PATRIMOINE

DATE	EQUIPEMENT	ECHELLE	DESSINATEUR	CLASSEMENT
AVRIL 2005	0178	1/200	F.PERDRIEL	150

