

Appel à projets

Pour l'exploitation de l'ancienne ferme de la
Basse-Cour à la Prévalaye

Ville de Rennes

Direction des Jardins et de la Biodiversité

Remettre en activité un territoire en l'animant collectivement

Le bâtiment du projet Basse-Cour est l'ancienne ferme du château de la Prévalaye, détruit pendant la Seconde Guerre Mondiale (emplacement de l'actuel centre aéré). Il est entouré par des dépendances qui sont principalement d'anciens hangars de stockage, stabulations et soues à cochons. Après avoir acquis le foncier dans les années 1970, qui relève aujourd'hui de son domaine privé, la Ville a mis fin à l'occupation de cette maison, en vue d'y réaliser des travaux de restauration. Un budget de 300 000 euros d'investissement a été mobilisé pour réaliser la mise hors eau / hors air des ouvertures : réfection de la charpente, de l'ensemble de la couverture, changements de l'ensemble des ouvertures, réfection d'une partie des menuiseries et charpente internes (traitements antiparasitaires et fongicides en cours).

La Ville entend, par appel à projets, conserver le caractère agricole du lieu en l'ouvrant à des propositions s'inscrivant dans le prolongement des activités de production menées sur le territoire de la Prévalaye. Ce lieu est identifié comme un point "Relais" et un point d'animation dans le cadre du projet "Vallée de la Vilaine".

La configuration des espaces au sein de la Prévalaye, la présence d'acteurs divers et les modalités de soutien de la collectivité conditionnent les usages et le développement de chaque projet. La Ville de Rennes veillera à la compatibilité des activités nouvelles et déjà établies sur le site, à l'élaboration avec les partenaires de modèles économiques viables, dans le respect d'une agriculture biologique et durable. Plus qu'un atout économique, la complémentarité des projets rend cohérente l'activité agricole de la Prévalaye. La création d'externalités positives de chaque activité doit favoriser le développement et la dynamique fructueuse du secteur. L'association des acteurs du territoire au sein d'un collectif peut contribuer à une mise en valeur paysagère de la Prévalaye, à une création de liens sociaux, et à une portée pédagogique.

La Ville de Rennes, en tant que "facilitatrice de projet", souhaite accompagner l'installation physique des nouveaux acteurs. L'objectif est de rendre le site de la Basse-Cour exploitable et viable d'ici l'automne 2020. Les projets doivent donc être économiquement viables, par le biais d'une diversification des revenus du chiffre d'affaires par exemple. Celle-ci est d'autant plus valorisante lorsqu'elle participe à l'animation du site et qu'elle ne rentre pas en concurrence avec les autres acteurs.

Ambitions de l'Appel à Projets

Environnemental

- S'approprier et promouvoir les concepts de l'agriculture paysanne ;
- Porter un projet à faible impact environnemental (gestion des déchets, approvisionnement, consommation d'énergie, etc.) ;
- Communiquer sur la biodiversité sauvage et cultivée au sein de la Prévalaye.

Économique

- S'insérer dans le tissu de l'économie sociale et solidaire du bassin de vie ;
- Favoriser la coopération et la collaboration entre acteurs ;
- Développer des projets collectifs et participatifs ;
- Contribuer à faire de la Prévalaye un territoire d'innovation et d'expérimentation ;
- Permettre aux porteurs de projets de bénéficier d'une "vitrine" de leurs produits et activités.

Pédagogique et culturel

- Accueillir les usagers et promeneurs de la Prévalaye ;
- Sensibiliser le public aux activités présentes sur le territoire ;
- Proposer des espaces et des animations pédagogiques ;
- Mettre en cohérence la programmation culturelle et pédagogique de la Prévalaye ;
- Rediriger / guider le public vers les exploitations agricoles du territoire.

Social

- Faire de la Basse-Cour une centralité du dynamisme social de la Prévalaye ;
- Viser la complémentarité entre les porteurs de projets du territoire ;
- Créer du lien social ;
- Permettre et encourager l'échange, la transmission, l'accueil et le partage ;
- Concilier des usages et des usagers.

1. Rappels historiques

La Prévalaye est un quartier particulier de Rennes. Situé hors rocade, c'est un site multifonctionnel qui constitue à la fois un quartier d'habitat en hameaux, une zone d'activités (entreprises, carrières, etc.) et d'équipements avec notamment la station d'épuration de Beaurade, un parc de loisirs, un site de manifestations événementielles (Fête du cheval, Cirques, Sandball, Sweatlodge, Rencontres Alternatives, etc.).

Pourtant, jusque dans les années 1950, la Prévalaye était encore un site agricole actif où l'on trouvait de nombreux maraîchers et agriculteurs et d'où provenait notamment un beurre réputé. Ces parcelles agricoles sont aujourd'hui encore entretenues mais restent globalement inactives. Aujourd'hui, une nouvelle volonté politique supporte le retour de cette activité, en y incluant une nouvelle dimension sociale.

Le Château de la Prévalaye

La Prévalaye est depuis longtemps ce lieu de détente, un espace vert hybride entre le parc et la forêt, la campagne et la seigneurie. Le château éponyme, qui abrita l'état-major allemand des forces aériennes pendant la guerre, fût incendié en 1944. Seule subsiste aujourd'hui la chapelle octogonale, construite en 1683.

Propriété de Michel Thierry, grand argentier de la duchesse Anne, la seigneurie de la Prévalaye reste dans sa famille pendant trois siècles. En 1598, Henri IV y séjourne après avoir signé l'édit de Nantes. Les belles prairies de la Prévalaye produisaient alors le beurre renommé "Beurre de la Prévalaye" vanté plus tard par Mme de Sévigné, qui fût commercialisé jusqu'en 1914.

Après la Seconde Guerre Mondiale, des baraquements y accueillent de 1948 à 1976 le centre régional d'observation par lequel transitent des centaines de mineurs délinquants. Par la suite, le site sera affecté à un centre de loisirs de la Ville, et ce, jusqu'à nos jours.

Un site multiple

Les moulins

Cet espace fût un lieu d'activités diverses : ainsi le site des moulins d'Apigné a donné tour à tour la farine pour manger et la brique pour construire, entre 1905 et 1971.

Comme un grand nombre d'industries implantées en milieu rural, les briqueteries ont obéi aux mêmes motivations les poussant à s'installer à proximité d'une source d'approvisionnement en matières premières : un gisement d'argile ou de sable, et non loin d'une forêt ou d'un bois pour se fournir en combustible. La Prévalaye est donc un site idéal pour l'entrepreneur Huchet qui donne une deuxième vie à la minoterie du 19^{ème}. La Vilaine, alors voie navigable importante, permettait d'acheminer le charbon nécessaire au four pour le séchage des briques. Les nombreuses carrières exploitées à proximité fournissaient l'argile pour leur fabrication. C'est en 1971 que cessa l'activité de la briqueterie qui compta jusqu'à 40 ouvriers.

Le temps des grands équipements

Par la suite, ce sont l'implantation de jardins familiaux, à partir de 1982, l'installation du centre d'entraînement Henri-Guérin à la Piverdière en 1998, la création de l'usine d'épuration de Beaurade en 1997, la restauration et installation de l'écocentre de la Taupinais en 2003, entre autres grands équipements qui ont participé à la mutation du site. Par ailleurs, l'exploitation des sablières et des gravières qui se sont développées après 1945 pour fournir les matériaux de chantiers de construction, ont fait naître les étangs de Lillion, des Bougrières et d'Apigné, devenu par la suite une base nautique et un lieu de baignade bien connu des Rennais.

La maîtrise foncière de cet espace est une volonté politique s'inscrivant dans différents projets et étapes de l'urbanisation de la ville de Rennes. Si Rennes développe d'une manière globale une politique de préemption urbaine conséquente et cela depuis 40 ans, ici, c'est un projet de pénétrante autoroutière, complémentaire de la route de Lorient qui fût longtemps un des motifs de ces acquisitions. Fort heureusement, il fût abandonné au profit d'une zone naturelle aux portes de Rennes.

Retrouver le paysage

En 1987, la municipalité lance un projet de parc européen de l'eau douce à la Prévalaye. L'architecte sélectionné propose un théâtre d'eau, une base de loisirs, des hôtels, un centre commercial et des logements. LE tout sera abandonné au profit du projet de la première ligne de métro. Lors de la révision du POS en 1996, la Prévalaye est alors destinée à "une valorisation comme un vaste espace naturel accueillant diverses activités de loisir et de sports", limitant ainsi formellement une urbanisation plus importante.

Aujourd'hui c'est le projet Vallée de la Vilaine (<http://valleedelavilaine.fr>), vaste projet métropolitain de valorisation de la vallée au Sud de Rennes, qui doit permettre de révéler ce grand territoire à la nature complexe et étonnante, riche d'usagers et d'initiatives, et faire émerger de nouveaux usages. La Prévalaye y figure comme un site emblématique et stratégique sur la Vilaine : territoire pivot entre la ville de Rennes et la vallée de la Vilaine, porte d'entrée vers le grand paysage fluvial, point de départ de la voie des Rivages.

2. Les acteurs en présence

Comme rappelé plus haut, le paysage de la Prévalaye présente encore des traces de cette agriculture passée (bâties en terre, anciennes fermes, quelques vergers, trame bocagère et prairies...). Désormais, la majorité des parcelles agricoles sont gérées par la Ville de Rennes ou louées sous baux précaires à des agriculteurs pour le fauchage du foin.

Depuis 2014, la Ville a souhaité offrir la possibilité à des personnes et des associations ayant un projet agricole en lien avec l'intérêt général (visibilité, pédagogie...) de s'installer sur des parcelles qu'elle a en gestion. La logique d'ensemble de ce projet a été évoquée autour des ateliers de "Vallée de la Vilaine" et est aujourd'hui complétée par un groupe de travail régulier associant services et acteurs et associations. Il s'agit maintenant de structurer cette démarche par le biais de cet AMI.

En préfiguration de ce projet, des acteurs aux pratiques agricoles expérimentales ou innovantes ont été installés depuis plus de trois ans, notamment autour de la ferme de Vieux-Ville et du site de la Métairie. Ces démarches ont permis la construction du projet en avançant et d'après les premiers retours d'expériences.

- L'Ecocentre de la Taupinais est un centre de découverte de l'environnement situé au cœur du site et sur lequel s'appuient les différents partenaires.
- Depuis 2014, l'INRA (équipe de V. CHABLE sur la Biodiversité et recherche participative) utilise une parcelle d'essais et de démonstration en cultures issues de semences anciennes pour des objectifs de recherche, d'animation, de pédagogie et de diffusion, et anime la fête annuelle "Du champ à l'assiette".
- Depuis 2014, l'association Le Jardin des Mille Pas pratique le maraîchage comme support d'actions pédagogiques pour les écoles et centres de loisirs, et d'animation sur site (chantiers participatifs mensuels, événements saisonniers comme la Fête de la châtaigne).
- Depuis Juin 2016, PermaG'Rennes exploite une micro-ferme en permaculture ayant pour vocation principale la production de semences. Cette structure a également été la cheville ouvrière de l'étape rennaise du "Fermes d'avenir tour".
- Semons l'espoir (groupement d'agriculteurs bio de la Vallée de la Vilaine) expérimente un futur élevage de vaches "pie noir bretonne", et "Equi fait quoi" vise à développer l'utilisation de la traction animale dans le travail agricole. Les projets autour de l'élevage de ces associations permettront de réintroduire des animaux pour rendre visible le projet agricole tout en offrant une solution contre l'appauvrissement des sols de la Prévalaye.

3. Inscription dans les grandes orientations de la métropole

La Ville de Rennes ainsi que Rennes Métropole portent une attention particulière à leur environnement. La volonté d'installer des porteurs de projet agricole aux frontières de l'urbain s'intègre dans des orientations plus larges.

Plan Local d'Agriculture

Les acteurs agricoles du Pays de Rennes (le Pays de Rennes, les communautés de communes, la Chambre d'Agriculture, et la Safer) ont signé un Programme Local de l'Agriculture (PLA). Ses ambitions sont multiples et concernent particulièrement la préservation de l'environnement. Voici quelques exemples d'orientations auxquelles le projet répond :

- Anticiper et réguler l'étalement urbain ;
- Préserver le paysage bocager ;
- Sensibiliser les citoyens.

Plan Alimentaire Durable

Depuis Juin 2016, la Ville met en œuvre son Plan Alimentaire Durable (PAD). Le projet agricole de la Prévalaye servira directement ses objectifs de production locale et responsable. Quelques exemples d'orientations auxquelles répond le projet :

- Réduire l'impact de la Ville sur le climat (circuits courts) ;
- Éducation à l'alimentation saine et durable.

4. Cahier des charges : création d'un site-relais d'animation au sein de la Prévalaye

Inscription du projet dans la programmation collective

Le bâtiment de la Basse-Cour/Métairie situé au cœur du dispositif de la Prévalaye devra constituer un lieu d'échanges, de partages, d'expériences et d'expérimentation.

Il est aussi identifié comme un lieu relais du projet de "Vallée de la Vilaine", devant permettre l'accueil de publics, une halte proposant de l'information mais aussi de l'hébergement et un projet de la café-restaurant. Un lieu de vente de produits fermiers, issus au fur et à mesure des productions réalisées sur la Prévalaye devra aussi être proposé.

Une réflexion d'ensemble sur la programmation a fait émerger des besoins en termes d'infrastructures pour les acteurs du projet agricole (stockage, outils, locaux pour la transformation) et des idées d'investissement du lieu dans une perspective économique et culturelle.

L'ensemble de ce cadre de projet devra faire l'objet d'une proposition cohérente, insérés dans un cadre économique social et solidaire (ESS). Le projet et ses porteurs devront faire la preuve de leur compétences et qualifications au regard du programme décrit.

Le détail de la définition des besoins de la Ville de Rennes pour cet ensemble immobilier est à déterminer avec les acteurs locaux et les personnes appelées à animer ce tiers-lieu, ce qui suppose leur association étroite dans un cadre formalisé. Pour cela, il apparaît opportun de constituer une structure associant Ville de Rennes, porteurs de projets/animateurs et autres partenaires avec pour objet l'animation et l'exploitation de ce tiers lieux.

Travaux complémentaires

300 000 euros ont déjà été mobilisés pour la mise hors d'eau / hors d'air (couverture, charpente et remplacement des ouvertures) ainsi que de menus travaux (espaces verts, assainissement, eau pluviale...). Des compléments pourraient concerner les investissements jugés communs à l'ensemble des projets possibles au regard de la configuration du bâtiment. Soit : quelques reprises structurelles (planchers, menuiseries), la réalisation d'une dalle béton dans certaines pièces ainsi qu'une partie de la distribution des réseaux.

L'importance de ces travaux supplémentaires dépend des projets qui seront proposés et conduits sur le lieu, ce qui justifie qu'ils soient assumés par la structure à constituer.

Implication de la collectivité dans le projet via le montage d'une SCIC (cf. annexes 2 et 3)

Ayant pour objet « la production ou la fourniture, à des personnes physiques ou morales, de biens ou de services d'intérêt collectif qui présentent un caractère d'utilité sociale » (L. n°47-1775, 10 sept. 1947, art. 19 quinquies), l'avantage majeur d'une telle structure est d'accepter et d'organiser le multi sociétariat, règle qui tranche avec les principes traditionnels de la coopération.

Cette structuration a été utilisée dans les exemples mis en avant dans l'étude juridique (notamment le Château de Nanterre) : Le scénario envisagé pourrait donc prévoir le montage d'un bail emphytéotique et/ou bail à construire avec la structuration d'une SCIC au sein de laquelle la collectivité est actionnaire.

1. Documents fournis aux candidats

Les documents fournis aux candidats sont les suivants :

- Le présent dossier d'appel à projets ;
- Les documents graphiques illustrant l'état actuel du bâti en annexe 1 (plan masse de l'existant, photos et vues aériennes) ;
- Le rapport juridique de l'AFAUP concernant une contractualisation adaptée à la Basse-Cour en annexe 2 ;
- Un article scientifique expliquant le principe d'une SCIC en annexe 3.

2. Documents à remettre par le candidat

Les documents à remettre par le candidat sont :

- Le dossier de candidature rendu sous forme de note d'intention ;
- Le/les curriculum vitae du/des porteur(s) de projet ;
- Le plan de financement, investissement, budget prévisionnel (si existant) ;
- Des documents graphiques illustrant le projet (si existants).

3. Examen des projets

Le jury d'élus et experts qui se réunira courant septembre 2019 examinera les projets dont la viabilité financière est assurée sur la base de différents critères d'appréciation pondérée, comme suit :

- Inscription physique, économique et sociale du projet dans le site (20%) ;
- Viabilité technique et économique du projet (40%) ;
- Originalité : projet innovant ou expérimental (40%).

Un des critères prépondérants du programme est son inscription en cohérence et accompagnement des structures existantes sur le territoire et ce dans le champ de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS).

Un classement des projets sera établi à l'issue de l'examen du jury. La Ville de Rennes engagera les discussions avec le ou les candidats classés en première position lors d'un entretien. Si la négociation s'avère fructueuse, le projet sera monté avec ce ou ces candidats. Dans le cas contraire, la Ville entamera une négociation avec le candidat classé au rang immédiatement inférieur.

Dans le cas où la Ville de Rennes serait amenée à ne pas donner suite à une proposition, aucune indemnité ne pourra être réclamée par son auteur.

4. Conditions de remise de projet

Pour faciliter la phase de sélection des projets pilotes, il est demandé aux porteurs de projet de présenter une proposition conformément à la trame standard jointe au présent document.

Le projet sera transmis par voie électronique uniquement au secrétariat de la Direction des Jardins et de la Biodiversité à l'adresse suivante : djb@ville-rennes.fr , avec en objet la mention suivante "Candidature Appel à Projets Basse-Cour". Toute erreur ou autres modalités de retour pourra être un motif de rejet. Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude de projet, les candidats pourront quand même contacter cette même adresse.

La date limite de dépôt des dossiers est fixée au Vendredi 26 Juillet 2019.

5. Cahier des charges de mise à disposition du site de la Basse-Cour

Article 1 : Conditions de mise à disposition

Un jury composé d'élus et de techniciens des différents partenaires du projet (Ville de Rennes, Rennes Métropole) ainsi que de représentants des organisations agricoles, sera constitué après réception des candidatures. Le jury de sélection sera particulièrement sensible aux projets innovants, mixant différents types d'activités culturelles et sociales et issues de l'économie sociale et solidaire (ESS). L'approvisionnement des produits commercialisés et/ou transformés sur place est souhaité en proximité. Une attention particulière sera portée quant à la viabilité financière des projets.

Article 2 : Structuration et pérennisation du projet sous forme de SCIC

Suite à la sélection par le jury d'un porteur de projet, le montage opérationnel du projet est envisageable comme suit :

1. Constitution de la SCIC "Basse-Cour" entre Ville de Rennes, gestionnaires de projets sélectionnés, autres partenaires ;
2. Conclusion d'un bail emphytéotique entre la Ville de Rennes, propriétaire des locaux et la SCIC "Basse-Cour" locataire du bien ;
3. Réalisation des travaux complémentaires (réseaux, second œuvre, aménagements intérieurs) par la SCIC ;
4. Conclusion de baux commerciaux - conventions d'occupations entre la SCIC et de possibles porteurs de projets, autour du projet Basse-Cour (prestataires de services, artistes, etc.)

Dossier de candidature

- Intitulé du projet :
- Personne référente sur le projet : NOM / PRENOM / ADRESSE
- Tél. :
- E-mail :

Note d'intention (8 pages maximum)

Cette note d'intention a pour objectif de prendre connaissance de votre projet, de son potentiel et de voir s'il s'inscrit dans les critères d'intégration. Nous avons bien conscience que votre projet reste à construire. N'hésitez donc pas à indiquer que vous n'avez pas encore étudié la question si vous ne pouvez pas remplir l'un des points de la trame suivante.

Le/la ou les porteurs/porteuses du projet

- Curriculum vitae ;
- Vos motivations, capacités et principales expériences mobilisables pour votre projet ;
- Les fonctions envisagées de chacun.e.s des porteurs.euses au sein de la future entreprise.

Les intentions éthiques

- Présentation du concept du projet dans sa globalité ;
- Les buts, valeurs et les finalités du projet ;
- Ses principaux axes de développement (schéma possible) ;
- Les réseaux que vous avez repérés et dans lequel votre projet pourrait s'inscrire.

En quoi ce projet s'inscrit-il dans :

- L'agriculture paysanne ?
- L'ESS (Économie Sociale et Solidaire) ?
- Le Développement Durable ?

Premiers éléments concernant le territoire

- Pourquoi ce site ? Connaissez-vous le territoire ?
- Quelles sont les contraintes et les atouts du site par rapport à votre projet ?
- Qu'allez-vous apporter sur le territoire d'implantation envisagé ? En quoi votre projet répond-il à la demande de la collectivité ?
- Les pistes de partenariats envisagées ?

Les hypothèses d'activités

- Quelle.s est/sont la/les activité.s principale.s du projet ? Y a-t-il des activités complémentaires prévues ? Quelles sont-elles ?
- Domaine(s) d'activités et prestations possibles : quels sont les produits et/ou services que vous allez vendre ?
- Indiquez en quoi ces domaines et prestations envisagées répondent aux finalités du projet ;
- Avez-vous des premiers éléments recueillis sur les filières concernées par votre offre de biens ou services ? Sur le marché sur lequel serait positionnée votre offre de biens ou services ? (bénéficiaires, clients, prescripteurs, fournisseurs, distributeurs, promoteurs, etc.).

Évaluation des besoins (moyens nécessaires à réunir pour construire votre projet)

- Avez-vous effectué une première évaluation de vos besoins matériels et humains ?
 - Si oui, précisez les modalités de calculs de vos besoins.
- Évaluation des besoins en investissements de départ ;
- Idées de l'organisation du travail envisagée (calendrier de l'organisation quotidienne du projet, phasage de l'installation de l'activité, etc.) ;
- Avez-vous des forces bénévoles ou des partenaires pour démarrer l'action ?
- Surfaces envisagées (accueil, salles de réunions, stockage, transformation, abri ...)
- Avez-vous un plan de financement, investissement, budget prévisionnel rédigé ?
 - Si oui, merci de le joindre en annexe.

IMPORTANT : Chaque demande fera état de la proposition d'aménagement du site de la Basse-Cour : conditions d'installation de l'activité, infrastructures, documents graphiques du projet... Des solutions devront être proposées pour les éventuels besoins en eau et en électricité, les aménagements ou infrastructures à prévoir pour la viabilité du projet et de la répartition envisagée entre la collectivité et le demandeur.

Vous pouvez joindre à cette trame tous compléments texte ou graphiques que vous jugerez utile à la compréhension de vos intentions à ce stade.

La Direction des Jardins et de la Biodiversité de la Ville de Rennes organise des temps de visites du site proposés aux candidats potentiels les Mardi 2 Juillet et Mercredi 3 Juillet 2019. Si vous êtes intéressés, veuillez nous contacter à l'adresse mail suivante : djb@ville-rennes.fr