



ZAC BEAUREGARD-QUINCE

APPEL A PROJETS

Pour l'exploitation de La Ferme de Quincé (lieu-dit du Haut-Quincé à RENNES)

Table des matières

I - Ré-activer un territoire oublié des rennais par sa mise en culture(s)	3
II - Ambitions de l'Appel à Projets.....	4
III - Inscription du projet dans les grandes orientations de la métropole	5
1. Plan Local d'Agriculture	5
2. Plan Alimentaire Durable.....	5
IV - Cahier des charges : création d'un cœur culturel et pédagogique à la lisière de Beauregard.....	6
1. Inscription du projet dans la programmation collective.....	6
2. Travaux à effectuer	6
3. Implication de la collectivité dans le projet via le montage d'une SCIC (cf. annexes 2 et 3)	6
V – Règlement de la consultation	7
1. Documents fournis aux candidats.....	7
2. Documents à remettre par le candidat.....	7
3. Examen des projets	7
4. Conditions de remise de projet	7
5. Cahier des charges de mise à disposition du site de La Ferme de Quincé.....	8
Dossier de candidature.....	9
Note d'intention (8 pages maximum)	9

I - Ré-activer un territoire oublié des rennais par sa mise en culture(s)

Le site de "La Ferme de Quincé", situé au lieu-dit du Haut Quincé a été acquis par la société Territoires & Développement dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Beauregard-Quincé pour le compte de la Ville de RENNES. Cet ensemble à forte identité rurale est aujourd'hui loué temporairement à trois associations culturelles et artistiques. Ces associations ont pour rôle transitoire de maintenir un dynamisme et une attractivité relative sur le site. Ainsi, les Fermes de Quincé accueillent des activités festives, artistiques, culturelles, là où elles ont longtemps été une terre de maraîchage et d'agriculture.

Dans le cadre de l'ultime secteur d'aménagement du quartier Beauregard, le lieu-dit du Haut-Quincé bénéficiera prochainement d'un emplacement idéal au cœur d'un nouveau grand parc champêtre d'une vingtaine d'hectares. Cet aménagement paysager aura pour objectif, sur ce territoire identifié, de valoriser :

- le patrimoine rural ;
- le patrimoine naturel faunique et floristique ;
- le patrimoine bâti en ménageant des points de vue et des lieux de destinations divers.

L'environnement proche du présent projet d'agriculture urbaine, au cœur du futur Parc champêtre, est composé de :

- trois anciens corps de fermes dont un prévu à la démolition en raison de son état de dégradation avancée (bâti en briques rouges), un autre corps en forme de longère, avec grange et atelier, appartenant à Territoires (cf. documents d'illustrations en annexe 1) et enfin un dernier bâti appartenant à un propriétaire privé (lieu d'habitation) ;
- une quinzaine de parcelles (zone humide) de terrain représentant au global plus de **4 Ha** de superficie, dont une partie en zone humide.

Ainsi, le présent appel à projets lancé et piloté par la société Territoires & Développement se concentre sur un seul corps de ferme, celui contenant la longère, et dont le terrain d'assiette cadastral représente environ 1 200 m² (cf. illustrations en annexes). Ce corps de ferme dénommé « La ferme de Quincé » est donc constitué :

- d'un bâtiment sur 2 niveaux composé de 4 pièces mansardées à l'étage, 2 grandes pièces et d'une pièce-cuisine équipée + sanitaires au rez-de-chaussée ;
- d'un grand porche d'accès depuis le chemin rural, situé au Nord ;
- d'un atelier avec cellier en terre battue ;
- d'une grange/remise de grande hauteur avec rez-de-chaussée et étage sur plancher bois ;
- d'un jardin au sud et à l'Est, dont une partie en verger.

Autour de cet ancien corps de ferme, une quinzaine de parcelles, propriétés de Territoires & Développement, sont proposées dans le présent appel à projets dont certaines d'entre-elles en zone humide.

La Ville et son aménageur entendent donc, par cet appel à projets, conserver le caractère agricole et culturel du lieu en l'ouvrant à des propositions s'inscrivant dans le prolongement des activités déjà menées sur le territoire de Beauregard (agriculture urbaine, éco-pâturage, événements culturels et festifs, économie sociale et solidaire...) afin de les renforcer et de mettre en valeur le quartier à l'échelle métropolitaine. Ce lieu est actuellement identifié comme un lieu culturel et pédagogique venant enrichir et diversifier l'offre des espaces culturels et agricoles du quartier à destination de ses habitants ainsi que des autres habitants de la Ville-centre, au-delà de Rennes Métropole.

II - Ambitions de l'Appel à Projets

L'agriculture urbaine est devenue depuis une dizaine d'années une des composantes de la fabrique de la ville répondant à la fois aux besoins des citoyens (plus de nature, alimentation locale, produits frais, etc.) et à la nécessité de limiter le gaspillage des terres agricoles. La configuration des espaces de Beauregard, la présence d'acteurs divers conditionnent les usages et le développement de chaque projet. La Ville de Rennes et son aménageur veilleront à la compatibilité des activités nouvelles et déjà établies à proximité du site, à l'élaboration avec les partenaires de modèles économiques viables, dans le respect d'une agriculture biologique et durable.

La Ville de Rennes et la société Territoires & Développement, en tant que "facilitatrices de projet", souhaitent accompagner l'installation physique de nouveaux porteurs de projets. L'objectif est de rendre le site de La Ferme de Quincé exploitable et viable d'ici le printemps 2021, avec une installation qui pourrait débuter à partir du printemps 2020. Ce délai d'un an environ permettrait d'accompagner l'installation du projet dans le site, d'ajuster les besoins à la réalité du terrain, d'améliorer les conditions d'utilisation des locaux, voire de finaliser les documents administratifs nécessaires au bon fonctionnement du projet.

Les projets qui seront proposés devront être économiquement viables, par le biais d'une diversification des revenus, du chiffre d'affaires. Cette diversification est d'autant plus valorisante lorsqu'elle participe à l'animation culturelle et pédagogique du site par exemple.

Environnementale

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

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 Beauregard un territoire de vie innovant et attractif ;
- Bénéficier d'une "vitrine" des produits et activités éventuelles proposées.

Sociale

- Faire de la Ferme de Quincé une centralité du dynamisme social, culturel et artistique du quartier ;
- Créer du lien social ;
- Permettre et encourager l'échange, la transmission, l'accueil et le partage ;
- Concilier des usages et des usagers.

Pédagogique et culturelle

- Accueillir les usagers et promeneurs du parc champêtre du quartier Beauregard ;
- Permettre l'appropriation du site par les habitants grâce à la programmation d'évènements festifs et culturels ;
- Sensibiliser le public aux activités présentes dans le quartier ;
- Être en cohérence avec la programmation culturelle et pédagogique du quartier Beauregard et de la Ville de Rennes.

III - Inscription du projet 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 projets agricoles aux frontières de l'urbain s'intègre dans des orientations plus larges.

1. 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 répondra :

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

2. Plan Alimentaire Durable

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

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

IV - Cahier des charges : création d'un cœur culturel et pédagogique à la lisière de Beauregard

1. Inscription du projet dans la programmation collective

Les bâtiments de la Ferme de Quincé, situés au cœur du dispositif du futur parc champêtre de Beauregard devront constituer un lieu d'échanges, de partages, d'expériences et d'expérimentations agricoles et culturelles à destination d'un public varié.

Tout restant encore à dessiner et à imaginer sur ce territoire, la définition précise des futures activités culturelles et pédagogiques prévues au sein de ce tiers-lieu agricole est laissée libre à la charge du/des porteur/s de projets. Cependant l'ensemble de ce cadre de projets devrait faire l'objet d'une proposition cohérente, insérée dans un cadre économique social et solidaire (ESS), respectant les règles de l'agriculture biologique. Le projet et ses porteurs devront faire la preuve de leurs compétences et qualifications au regard du programme décrit.

Le détail de la définition des besoins 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 à très court terme une structure associant a minima la Ville de Rennes, le ou les porteurs de projets/animateurs et autres partenaires, avec pour objet l'animation et l'exploitation de ce tiers lieux.

2. Travaux à effectuer

Territoires & Développement n'a pas réalisé de travaux lourds de rénovation du corps de ferme du Haut-Quincé. L'importance des travaux à effectuer dépendra des projets qui y seront proposés et conduits sur le lieu, ce qui justifie qu'ils soient assumés par la structure à constituer.

Les propositions concernant les travaux à investir sont laissées à l'initiative du candidat/porteur de projets. Cependant, la Ville et son aménageur souhaitent instaurer un dialogue avec le/s porteur/s de projets potentiel/s à ce sujet. Le/s porteur/s de projets doivent proposer une typologie de travaux et de financements potentiels dans le dossier de candidature.

3. 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 une étude juridique récente (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.

V – Règlement de la consultation

1. Documents fournis aux candidats et à retirer auprès de Territoires & Développement

Les documents fournis aux candidats sont les suivants :

- Le présent règlement de l'appel à projets ;
- Les documents graphiques illustrant l'état actuel du bâti et de l'environnement du site, en annexe 1 ;
- Le rapport juridique de l'AFAUP concernant une contractualisation adaptée à la Ferme de Quincé, en annexe 2 ;
- Un article scientifique expliquant le principe d'une SCIC, en annexe 3 ;
- L'étude de pollution des sols, en annexe 4.

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 projets ;
- Le plan de financement, investissement, budget prévisionnel ;
- Des documents graphiques illustrant le projet (si existants).

3. Examen des projets

Le jury d'élus et d'experts qui se réunira au plus tard **début 2020** examinera les projets dont la viabilité financière est assurée sur la base de différents critères d'appréciation pondérée, comme suit :

- Inscription physique, économique, culturelle 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 la proposition d'une programmation culturelle et/ou festive ainsi que pédagogique du lieu, en lien avec l'agriculture urbaine, dans le respect de la quiétude des riverains, ainsi que son inscription en cohérence et en accompagnement des structures existantes sur le territoire et ce dans le champ de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS). Pour rappel, les sites de la Donelière et de la Lande du Breil sont relativement proches du quartier Beauregard, à l'Est de la route de St Malo pour Donelière et à l'Ouest en extra-rocade pour Le Breil.

Un classement des projets sera établi à l'issue de l'examen du jury. La Ville de Rennes et Territoires & Développement engageront les discussions avec le ou les candidats classés en première position lors d'une audition, dites de « négociation ». Si la négociation s'avère fructueuse, le projet sera monté avec ce ou ces candidats. Dans le cas contraire, la Ville et Territoires & Développement entameront une négociation avec le candidat classé au rang immédiatement inférieur.

Dans le cas où la Ville de Rennes et Territoires & Développement seraient amenés 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 détaillée au présent document en pages 9 & 10.

Le projet sera transmis par voie électronique (via une plateforme d'envoi de fichiers volumineux, avec demande d'accusé réception) auprès de Territoires & Développement à l'adresse suivante :

isabelle.lefranc@territoires-rennes.fr,

avec en objet la mention suivante "Candidature - Appel à Projets - Ferme de Quincé".

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, les candidats pourront contacter M. CLEMENT – Chef de projets – Territoires & Développement par mail : philippe.clement@territoires-rennes.fr ou par téléphone : 02.99.35.07.15.

La date limite de dépôt, par voie électronique, des dossiers à Territoires & Développement est fixée au plus tard le vendredi 06 décembre 2019, avant 12h00.

5. Cahier des charges de mise à disposition du site de La Ferme de Quincé

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, Territoires & Développement) 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). 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. Contractualisation d'un bail précaire entre Territoires & Développement et le/s porteur/s de projets sur une durée d'un an pour développer et construire leurs projets sur site.
2. Constitution de la SCIC "Ferme de Quincé" entre Ville de Rennes, gestionnaires de projets sélectionnés, autres partenaires éventuels ;
3. Conclusion d'un bail emphytéotique entre la Ville de Rennes, propriétaire des locaux et la SCIC "Ferme de Quincé" locataire du bien ;
4. Réalisation des travaux complémentaires (réseaux, second œuvre, aménagements intérieurs) par la SCIC ;
5. Conclusion de baux commerciaux – conventions d'occupations entre la SCIC et de possibles porteurs de projets, autour du projet « Ferme de Quincé » (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 cependant 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. **Toutefois, il est important de préciser que ces différents points seront déterminants dans l'analyse des candidatures.**

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 (maraîchage, permaculture, ...) ?
- L'ESS (Économie Sociale et Solidaire) ?
- Le Développement Durable ?
- L'offre culturelle et/ou festive du territoire métropolitain ?

Premiers éléments concernant le territoire

- Pourquoi ce site ? Connaissez-vous ce 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 ?
- Avez-vous des 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 envisagés répondent aux finalités du projet ?
- Avez-vous des premiers éléments recueillis sur les filières concernées par votre offre de biens ou services ? Sur quel.s marché.s serait positionnée votre offre de biens ou de services (bénéficiaires, clients, prescripteurs, fournisseurs, distributeurs, promoteurs, ...) ?

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) ?
- Quelles sont vos idées relatives à l'organisation du travail envisagé (calendrier de l'organisation quotidienne du projet, phasage de l'installation de l'activité, en semaine, sur les week-ends, les 2, ...) ?
- Avez-vous des forces bénévoles et/ou des partenaires pour démarrer l'action ?
- Quelles sont les surfaces nécessaires envisagées (accueil, salle de réunion, 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 Ferme de Quincé : 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 textes ou graphiques que vous jugerez utile à la compréhension de vos intentions à ce stade.

Territoires & Développement organisera 3 temps de visites du site pour les candidats potentiels, les mercredi 16 Octobre à 17h30, mercredi 23 Octobre à 14h00 et mercredi 06 Novembre 2019 à 13h00 (prévoir un temps de visite et d'échanges d'environ 1h30).

Si les candidats sont intéressés, ils devront s'inscrire à au moins l'une de ces visites en contactant Territoires & Développement à l'adresse mail suivante : isabelle.lefranc@territoires-rennes.fr, en précisant le nombre de personnes susceptibles de se déplacer sur site et les coordonnées de la personne référente de ce groupe éventuel.