



TERRITOIRES
PUBLICS

Appel à candidature - résidence d'artistes
Future cité artisanale Torigné
Le Blosne, Rennes

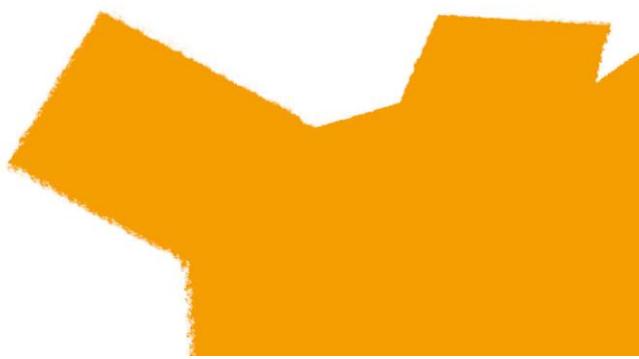
Occupation temporaire de cellules commerciales vacantes
par des artistes travaillant avec des techniques proches de
celles de l'artisanat du bâtiment





SOMMAIRE

1. Contexte	4
a. Renouveau urbain et revitalisation artisanale et commerciale	
b. Périmètre, calendrier, fonction et objectifs de la cité artisanale	
2. Objet de la consultation.....	6
a. Cadre de la mission	
b. Calendrier prévisionnel de la résidence	
c. Méthodologie de la consultation	
3. La résidence	10
a. Accompagnement	
b. Conditions d'occupation	
4. Annexes	12
a. Plan du Centre Commercial Torigné	
b. Description des cellules	
c. Note détaillée du contexte de l'opération	



Résidence de création artistique sur le site de la future Cité Artisanale Torigné.

Lieu : Cellules commerciales vacantes en attente de démolition du centre commercial Torigné situé au 8 place de Torigné

Le long du boulevard de Bulgarie dans le quartier du Blosne à Rennes (35200)

Sujet : « Animation et occupation temporaire de 6 mois de 4 à 5 *(cf. p. 24) cellules commerciales vacantes par des artistes travaillant avec des techniques proches de l'artisanat du bâtiment (maçonnerie, bois, métal, pierre, ...) »

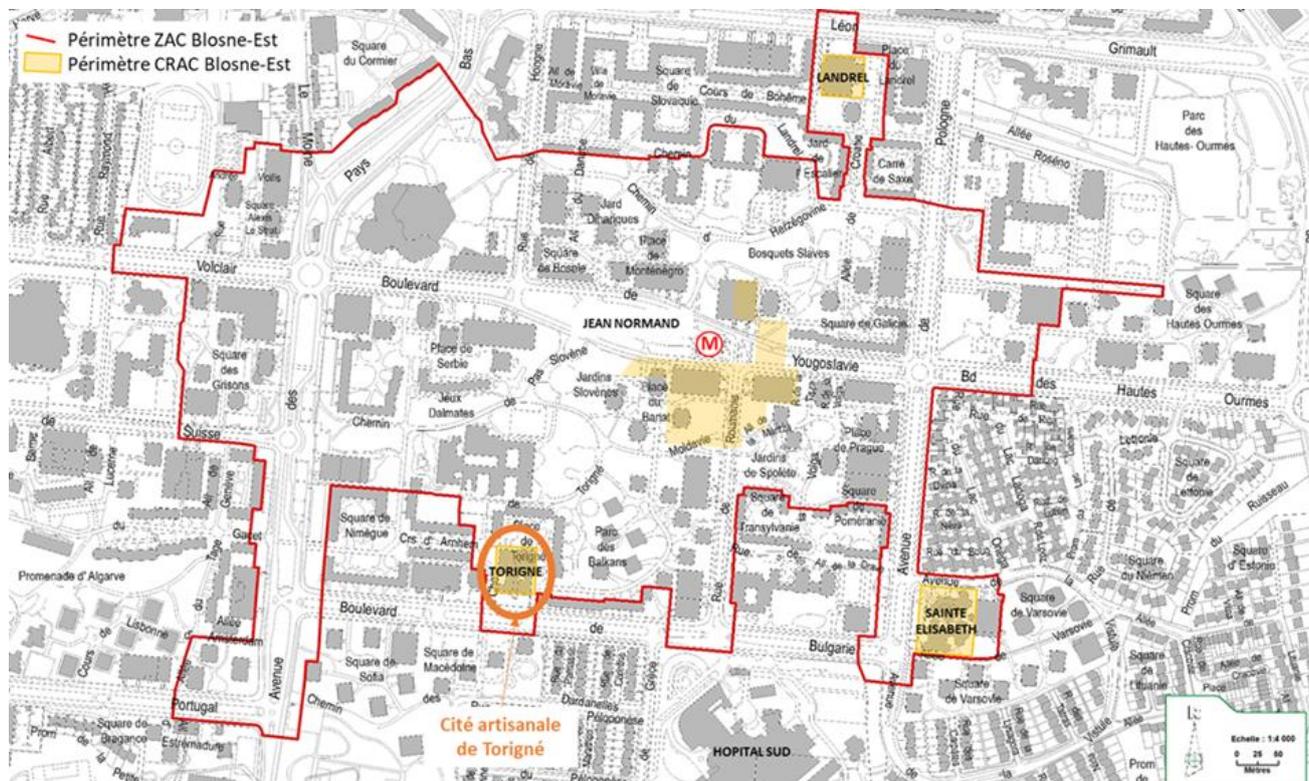
- **Lancement de l'appel à candidature : 17/06/2022**
- **Retour des candidatures : 18/07/2022**



Centre commercial Torigné, Rennes @ Crédits : INVICTUS DRONE

1. CONTEXTE

a. Renouvellement urbain et revitalisation artisanale et commerciale



Le Bloisne est un quartier rennais qui se situe au Sud-Est de la Ville. Il s'agit d'un des cinq quartiers issus des grandes opérations d'extension urbaine de la Ville de Rennes dans les années soixante, d'abord dans le cadre d'une Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP), puis d'une Zone de Sécurité prioritaire (ZUS). A l'image des grands ensembles de l'époque, il se compose essentiellement de barres d'immeubles et de tours. Quartier très étendu, le Bloisne a une superficie de plus de 260 hectares et se divise en quatre sous-quartiers, chacun doté d'un pôle commercial de proximité : le Landrel, Italie, Torigné et Sainte-Elisabeth. Le Bloisne a été classé quartier d'intérêt national dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, pour la période 2018/2026.

Le quartier du Bloisne est l'objet de discussions depuis le début des années 2000. Discussions qui ont abouties à l'élaboration d'un plan guide du projet urbain du Bloisne, qui se décline en 6 orientations stratégiques d'aménagement du quartier sur le long terme :

- Valoriser l'image du quartier par des actions sur les espaces publics,
- Fédérer les espaces verts du quartier dans un projet général de parc en réseaux favorisant ainsi les parcours piétonniers et les circulations douces,
- Réorganiser un front bâti structuré sur les axes principaux du quartier,
- Animer et renforcer les pôles de quartier autour des stations de métro par la mise en place de conditions favorisant l'accueil et le maintien de fonctions de centralités,
- Favoriser la mixité sociale, en particulier en confortant et en diversifiant le parc de logements,
- Valoriser et réhabiliter les constructions existantes en mettant l'accent sur la qualité environnementale et énergétique.

La mise en œuvre opérationnelle de ce projet de quartier s'échelonne sur une durée de 15 à 20 ans, avec des interventions phasées sur la création successive de deux ZAC distinctes. Ainsi, en mars 2012, la ZAC « Bloisne-Est » a été créée sur un

espace compris entre l'avenue des Pays-Bas et le parc des Hautes-Ourmes. Cette partie, plus fragilisée, est privilégiée pour engager le renouvellement urbain du quartier. La ZAC « Blosne-Ouest », portée sur la partie Ouest suivra dans un second temps.

En 2018, le périmètre de la ZAC Blosne-Est est étendu afin d'inclure les trois polarités commerciales qui jouxtent les limites de l'opération (Landrel, Torigné et Sainte-Elisabeth), de cette façon, la collectivité engage un Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC), qui permet d'avoir un impact plus concret sur le renouvellement socio-économique du quartier. Territoires Publics se voit confier le mandat du CRAC, sous le pilotage de la Ville de Rennes, aménageur de la ZAC.

La mise en place du CRAC permet d'engager une réelle réflexion sur la restructuration commerciale du quartier et l'accueil de nouvelles activités économiques. Le parti d'aménagement du CRAC Blosne-Est s'inscrit dans une volonté de requalifier et structurer l'offre commerciale sur le quartier, en proposant une nouvelle polarité commerciale, un nouveau centre névralgique, offrant tous les services et commerces nécessaires à la vie de

quartier. Cette nouvelle polarité s'appuie notamment sur le transfert des commerces présents dans les polarités existantes, vers la place Jean Normand. A terme, les polarités existantes du Landrel, Torigné et Sainte-Elisabeth seront remaniées pour laisser place à de nouveaux usages.

Les nouveaux programmes réalisés autour de la centralité Jean Normand (à droite du métro Blosne), intégreront des rez-de-chaussée actifs dédiés aux commerces, services et équipements de proximité à destination des habitants et usagers du quartier et au-delà. Ils proposeront une nouvelle offre résidentielle à destination des étudiants, mais également des logements libres et en accession. Le Conservatoire à Rayonnement Régional (ouverte en septembre 2021) ainsi qu'une future halle multifonction couverte viennent compléter l'offre en équipements publics.

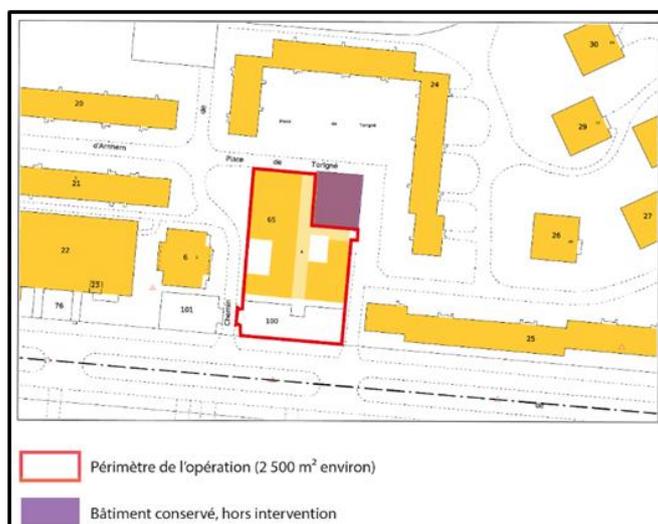
Favoriser la mixité sociale et générationnelle, proposer une nouvelle offre de commerces de proximité, soutenir et développer l'emploi local, améliorer la qualité de vie et l'animation du quartier sont les objectifs soutenus par ce projet.

b. Périmètre, calendrier, fonction et objectifs de la Cité Artisanale

b.1 Périmètre de l'opération

Le centre commercial de Torigné est implanté dans un tissu urbain constitué essentiellement de logements sociaux en cours de réhabilitation.

Il est composé de 9 cellules dont les dernières occupations avant l'arrêt d'activité étaient une pharmacie, un tabac-presse, un bar, une supérette, une boulangerie, un coiffeur, une banque et une boucherie. Sont encore présents sur le site : l'association *Ar Maure* (dans l'ancienne boulangerie) et l'association *Agropunk* (dans les locaux de l'ancienne Pharmacie et de l'ancien tabac-Pressé), ainsi qu'un kebab et des bureaux occupés par la Ville de Rennes (syndicats), installés dans la partie à l'angle Nord Est du centre commercial qui sera conservée à l'issue de l'opération de déconstruction.



b.2 Calendrier prévisionnel de l'opération

- Consultation de maîtrise d'œuvre pour la construction : Septembre 2022
- Démarrage travaux bâtiments : 1^{er} trimestre 2024
- Dépôt du Permis de Construire : 1^{er} trimestre 2023
- Livraison de la Cité artisanale : Décembre 2024
- Démolition : septembre 2023

b.3 Fonction et objectif de la cité artisanale

La Cité Artisanale vise à créer des locaux adaptés, à prix modérés, à destination des artisans du bâtiment implantés dans le quartier, mais pourra aussi accueillir des artisans issus d'autres secteurs prioritaires de la Ville de Rennes.

Les cellules pourront être utilisées comme lieu de stockage et / ou en atelier permettant la réalisation de petites productions. La programmation prévisionnelle prévoit une douzaine de cellules d'environ 100 m² chacune, divisibles ou réunissables en fonction des besoins des preneurs, permettant de valoriser l'emploi sur le quartier.

2. OBJET DE LA CONSULTATION

a. Cadre de la mission

Le projet urbain du Blosne vise à réorganiser l'offre commerciale du quartier autour de deux centralités fortes autour des stations de métro Italie et Blosne, mais a aussi pour objectif de maintenir l'attractivité commerciale des polarités commerciales existantes jusqu'aux transferts des différents commerces qui s'y trouvent vers la nouvelle centralité place Jean Normand (ancienne place de Zagreb).

En parallèle, un dispositif d'occupation temporaire des locaux est mis en place au fur et à mesure de leur acquisition par Territoires afin de maintenir l'animation des sites commerciaux en installant provisoirement soit des commerces, soit des structures associatives actives dans le quartier, ayant besoin de locaux pour exercer leurs activités.

A terme, les trois centres commerciaux (Landrel, Torigné et Sainte-Elisabeth) feront l'objet d'une démolition pour permettre la construction de

nouveaux programmes (locaux d'activités artisanales à Torigné, locaux associatifs, tertiaires, d'activité, logements...sur les sites du Landrel et de Sainte Elisabeth) contribuant au renouvellement du quartier.

Caractérisée par une vacance importante et une vétusté marquée, la première polarité commerciale qui sera démolie sera celle de Torigné. Prévue pour septembre 2023, cette déconstruction des bâtiments qui composent actuellement le centre commercial Torigné permettra d'accueillir en 2025 les nouveaux occupants de la future Cité artisanale de Torigné.

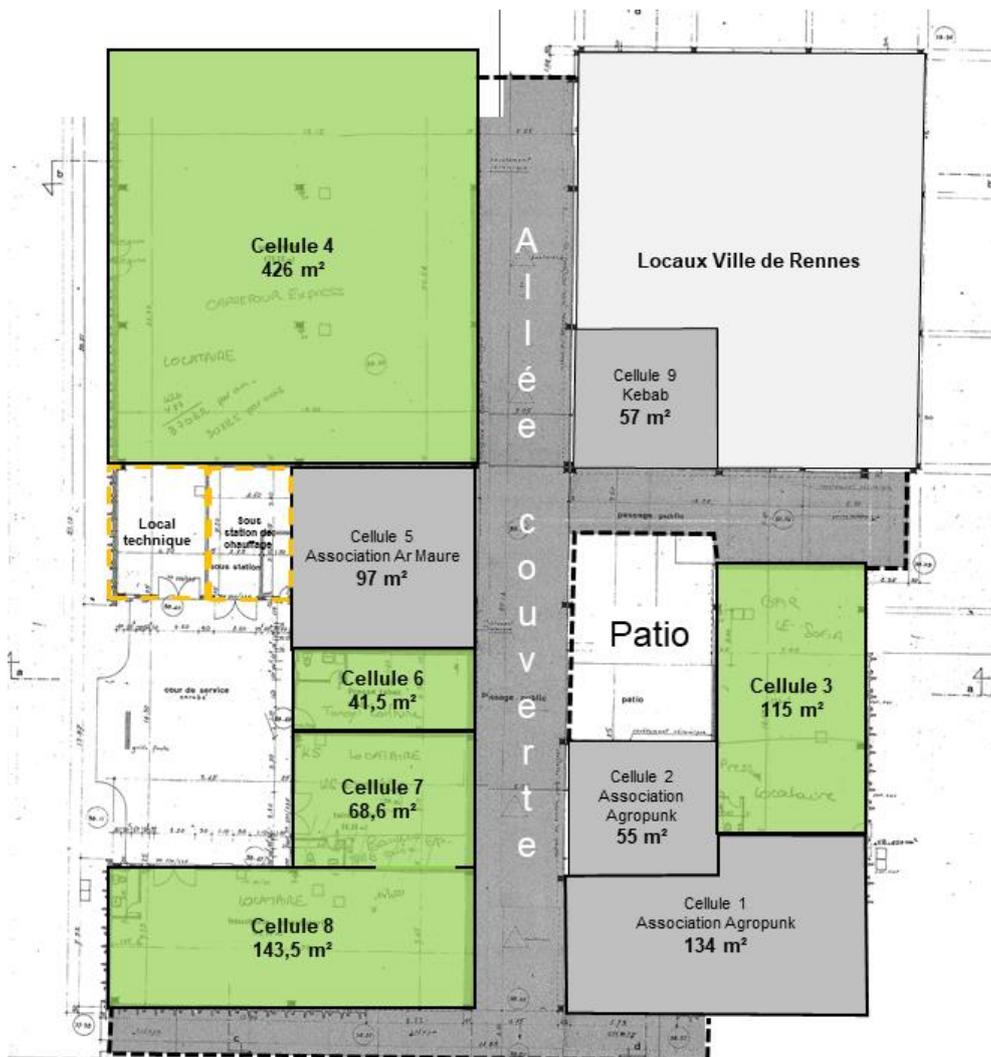


C'est dans ce contexte de transformation profonde du cadre de vie et des paysages du quartier du Blosne que Territoires Publics a souhaité profiter du temps disponible jusqu'à la démolition du centre commercial Torigné pour initier une résidence d'artistes, par la mise à disposition de 4 à 5 cellules commerciales vacantes.

Ce projet d'occupation temporaire vise à soutenir des artistes/ou collectif d'artistes dont la pratique serait étroitement liée aux savoir-faire de l'artisanat du bâtiment (travail du bois, du métal, du béton,

terre crue, des fluides, peinture, pierre, mosaïque, ...) et qui auraient dans le cadre de leur activité, besoin d'un atelier sur une durée déterminée.

Territoires Publics engage donc cet appel à projet afin que des artistes individuellement ou réunis en collectif proposent un projet d'occupation temporaire dans une ou plusieurs des cellules commerciales mise à disposition (figurés en vert sur le plan ci-après dont la description est précisée en annexe).



LOCAUX LIBRES
 LOCAUX OCCUPÉS
 LOCAUX VILLE DE RENNES

En contrepartie de la mise à disposition des locaux par Territoires Publics, les artistes seront invités à :

- Prendre connaissance et à s'approprier le contexte du projet de renouvellement urbain afin de pouvoir expliquer succinctement la raison de leur présence sur le quartier dans le cadre de cette occupation temporaire (mais sans assurer un rôle de médiation du projet urbain).
- Occuper les espaces disponibles au sein de ce centre commercial de quartier en transition afin de l'occuper « autrement » durant **6 mois renouvelables** et d'entretenir avec le quartier et ses habitants une relation active, permettant de conserver une « vie » dans le bâtiment jusqu'à sa démolition.

• Mettre en place au moins une porte ouverte à un moment clé de la résidence, permettant :

- de restituer (par une exposition, une fête ou les deux, ou plus encore...) les actions, expérience et le temps passé durant ce projet de résidence (ce temps festif et convivial sera co-organisé avec le soutien de Territoires Publics et la Ville de Rennes).
- Enfin, à l'issue de la période de résidence, Territoires Publics souhaite pouvoir raconter de manière graphique/artistique, le temps passé et le travail réalisé par les artistes en résidence à travers une fresque qui prendra place sur les palissades de chantier de la démolition du centre commercial puis de la construction de la Cité Artisanale.

Cette restitution graphique du travail de la résidence sera assurée par un graphiste / artiste prestataire, que Territoires Publics missionnera en parallèle du projet de résidence, afin de mettre en forme cette envie.

Attention : Le contenu et la forme de ce « projet de restitution sur les palissades » seront à préciser

avec les partenaires du projet et nécessiteront des temps de mise en commun afin d'enrichir le travail du prestataire dans le but de réaliser une œuvre graphique qui conviendra à toutes et tous !

b. Calendrier prévisionnel de la résidence

- Lancement appel à candidature : mi-juin 2022
- Visite avant candidature : le jeudi 23 juin après-midi (14h-16h) et le vendredi 1^{er} juillet matin (10h-12h)
- Retour des candidatures : 18/07/2022
- Atelier de partage du projet urbain avec les lauréats : septembre 2022
- Installation sur site : à partir du 16 août pour une durée de 6 mois renouvelable.

c. Attendus de la consultation

Ci-dessous vous trouverez les éléments attendus dans votre candidature :

Une présentation du ou de la candidat.e ou de l'équipe :

- Les candidat.e.s (artiste, collectif d'artistes ou association) sont invités à présenter une démarche artistique en lien avec les « savoir-faire de l'artisanat du bâtiment » comme par exemples le bois, le métal, les fluides, la peinture, la terre crue, la pierre, le plâtre, la mosaïque, ...
- Une présentation de références et d'expériences permettant de justifier des spécificités et de la pertinence de la candidature en lien avec les « savoir-faire de l'artisanat du bâtiment ».

Une présentation des intentions du ou des candidat.e.s dans le cadre de cette résidence sur le centre commercial Torigné :

- Les objectifs professionnels et artistiques du ou des candidat.e.s.
- La volonté de faire découvrir sa pratique, que ce soit par l'échange et/ou la transmission de savoir-faire (ex : expérience passées, capacité à animer un ou plusieurs ateliers « découverte » avec les habitants, ...)
- Les intentions et la capacité en termes d'occupation des locaux permettant une activité régulière sur le site pendant toute la durée de la résidence.
- La capacité et l'envie d'accueillir des « visiteurs spontanés » et des « passants curieux » permettant un échange sur les pratiques artistiques développées, serait apprécié.

3. LA RESIDENCE

a. Accompagnement

L'installation des artistes dans les locaux aura lieu à partir de fin août, de sorte que les artistes lauréats puissent idéalement occuper leur(s) ateliers dès la rentrée de septembre. Un accompagnement des résidents sera assuré par le médiateur opérationnel de Territoires Publics (Charly Gutierrez) afin d'assurer une démarche individuelle et collective en prise avec le quartier. Les premiers échanges seront engagés avec les lauréats dès les candidat.e.s sélectionné.e.s afin de les accompagner dans la prise de possession des locaux.

Un comité consultatif composé par Territoires

Publics et la Ville de Rennes est créé dans l'objectif de suivre le travail des artistes mais surtout dans l'objectif de pouvoir co-concevoir le projet de restitution de la résidence à mettre en valeur sur les palissades du futur chantier.

Un accompagnement sur les sujets de communication et d'événementiel sera également assuré par le comité consultatif, en appui des services communications de Territoires Publics et Rennes Métropole. Au moment de l'installation de la résidence, une communication à l'échelle de quartier sera assurée par Territoires Publics, en concertation avec les artistes retenus.

b. Condition d'occupation

Occupation/présence :

Il est attendu des artistes en résidence une présence régulière dans les locaux mis à disposition, condition nécessaire à la mise en place d'un dialogue avec les habitants. Les espaces mis à disposition sont des lieux de pratique artistique (pas des lieux de stockage) qui devront respecter les règles élémentaires de bon voisinage : pas de nuisances sonores, pas d'activité nocturne...

Convention de mise à disposition des locaux :

Les locaux seront mis à disposition gratuitement, en l'état, dans le cadre d'une convention de mise à disposition dont la trame est annexée au présent cahier des charges.

Les locaux seront assurés par les occupants en fonction de l'utilisation envisagée ; une attestation d'assurance sera à fournir avant l'entrée dans les locaux

Les locaux mis à disposition seront entretenus par les occupants qui s'engagent à assurer leur entretien régulier. Aucune intervention de grande ampleur ne pourra avoir lieu sur le bâtiment sans accord écrit préalable de Territoires Publics.

Il est précisé ici que la galerie du centre commerciale devra être fermée le soir, en concertation avec les autres occupants du site (kébab, associations *Ar Maure* et *Agropunk* et locaux Ville de Rennes). Pour ce faire, un bip sera remis aux occupants en résidence.

Visuels et droit à l'image

Durant la période d'occupation l'artiste ou les artistes et les commanditaires pourront prendre des photos de sorte que le temps de résidence soit documenté chemin faisant et valorisé dans le cadre du projet de restitution final sur les palissades du futur chantier.

Pérennité des productions et fin de la résidence

Compte tenu de la nature temporaire de la résidence d'artiste, sur un site voué à la démolition, Territoires Publics ne peut s'engager à la préservation d'œuvres réalisées « à même le site » (sur les murs, le sol, ...).

A la fin de la résidence. Les résidents s'engagent à vider les lieux de toutes les œuvres produites, sauf réalisées directement sur l'immeuble en accord avec Territoires Publics.

Contacts :

Charly Gutierrez
Médiateur opérationnel - Territoires Publics : 06.45.60.99.06
charly.gutierrez@territoires-rennes.fr

Stéphanie Gougeon
Assistante d'opération - Territoires Publics : 02.99.35.05.91
stephanie.gougeon@territoires-rennes.fr

Appel à création " " "

J'atteste avoir pris connaissance et accepte l'ensemble des modalités de ce présent contrat d'appel à création artistique.

Fait à Rennes, le...../...../2022

Nom, prénom et signature de l'artiste, et/ou tampon du Collectif ou de l'Association :
.....

Envoyez votre candidature au format numérique (format .pdf)

avant le 18 juillet 2022, à 12h00

à Charly GUITERREZ copie Stéphanie GOUGEON aux adresses mail suivantes :
Charly.gutierrez@territoires-rennes.fr et stephanie.gougeon@territoires-rennes.fr

Objet : TORIGNE – APPEL A CANDIDATURE : RESIDENCE ARTISTIQUE - [VOTRE NOM].

Les dossiers de candidatures feront l'objet d'un accusé de réception par mail.

**En cas d'absence de réception de cet accusé, veuillez prendre contact par téléphone auprès de
Territoires, Mme GOUGEON au 02 99 35 05 91.**

4. ANNEXES

a. ANNEXE 1 : Convention de mise à disposition d'un local

**Projet de Restructuration Artisanale et
Commerciale du Blosne-Est
à Rennes**

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

**A TITRE EXCEPTIONNEL ET TRANSITOIRE
A TITRE GRATUIT**

XXX

Juin 2022

ENTRE :

La société « **TERRITOIRES PUBLICS** », Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 798.600 €, dont le siège social est situé à Rennes (35200), 1 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro B 523 189 553,

Représentée par Mme Marie-Yvonne Lahaye, Secrétaire Générale de la Société, domiciliée professionnellement à RENNES (35200), 1 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz,

Agissant en vertu de la délégation de pouvoirs en date du 08 septembre 2020, qui lui a été consentie par M. Jean Badaroux, Directeur Général de la société Territoires Publics, nommé à cette fonction aux termes d'une décision du conseil d'administration en date du 07 septembre 2020.

Ci-après dénommé « le Propriétaire » d'une part,

ET :

xxx

Ci-après dénommé « l'Occupant » d'autre part,

EXPOSE

Dans le cadre du contrat de restructuration artisanale et commerciale de la ZAC Blosne-Est confié par la Ville de Rennes par DCM N° 2019-31 du 21 janvier 2019, la Société Territoires Publics a été amenée à acquérir les propriétés sises au 8, place de Torigné - 35200 RENNES, cadastrées LO 0065, lot 001, lot 008, lot 003, lots 004 et 005 comprises dans le périmètre de l'opération.

En attendant l'échéance des travaux de démolition, il a été décidé, à travers la présente convention, de permettre l'occupation précaire du bâtiment.

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

Le Propriétaire consent à l'Occupant qui accepte un droit d'occupation des locaux dont la désignation suit.

L'Occupant déclare avoir une parfaite connaissance des locaux pour les avoir visités préalablement à la signature de la présente convention.

Il est précisé que si la présente convention intervient entre plusieurs occupants et plusieurs propriétaires, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront dénommés par abréviation "Propriétaire" et "Occupant" au singulier, et que cette même dénomination au singulier sera appliquée si le Propriétaire et l'Occupant sont des personnes de sexe féminin ou une société.

L'Occupant ayant la qualité d'occupant à titre précaire ne pourra en aucun cas revendiquer le bénéfice des dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce.

ARTICLE 1 : DESIGNATION

La Société TERRITOIRES PUBLICS autorise xxx, qui accepte d'occuper, à titre exceptionnel, transitoire et gratuitement à compter du xxx le local situé au rez-de-chaussée du bâtiment situé au sein du Centre commercial TORIGNE, 8, place de Torigné - 35200 RENNES d'une superficie d'environ xxx m².

ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue et acceptée à compter du xxx pour une durée de 6 mois, expirant le xxx étant ici précisé qu'elle pourra prendre fin à tout moment à la demande de l'une ou l'autre des parties moyennant un **préavis d'un mois**, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier, sans que le congé ait besoin d'être motivé.

En aucun cas le propriétaire n'a l'obligation de reloger l'occupant à l'échéance de la convention.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet de la présente convention devront exclusivement être consacrés par l'Occupant, à l'activité de xxx, dans le cadre du projet « Appel à création artistique en attendant la cité artisanale Torigné » du Blossne.

L'occupant devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation.

L'usage d'habitation n'est pas permis.

Cette clause est résolutoire, le propriétaire laissera 1 jour à l'occupant pour quitter les lieux.

ARTICLE 4 : CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que l'Occupant s'oblige à exécuter sous peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes.

Etat des lieux

L'Occupant prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Propriétaire aucune réparation ni remise en état.

En outre l'Occupant ne pourra élever aucune réclamation, ni exercer aucun recours contre le Propriétaire pour vices de construction, apparents ou cachés, erreur dans la désignation ou dans la contenance, mauvais état du sol, sous-sol, dégradations, insalubrités, cas de force majeure, ou autre cause.

Entretien

L'Occupant maintiendra les lieux en bon état pendant la durée de la présente convention et il les rendra de même au terme de celle-ci, vidés et propres.

L'Occupant fera son affaire personnelle de façon que le Propriétaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux mis à disposition.

A l'exception des grosses réparations qui demeureront à la charge du propriétaire, l'occupant aura la charge de toutes les réparations et devra rendre les locaux à sa sortie en bon état desdites réparations.

L'Occupant sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du Propriétaire mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont l'Occupant a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les locaux, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

L'Occupant devra aviser immédiatement et par écrit le Propriétaire de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux. Il déclare avoir été informé des conséquences de son éventuelle carence.

Les locaux mis à disposition seront entretenus par l'Occupant qui s'engage à assurer leur nettoyage régulier.

Occupation

Il est attendu de l'Occupant en résidence une présence régulière dans les locaux mis à disposition, condition nécessaire à la mise en place d'un dialogue avec les habitants.

Les espaces mis à disposition sont des lieux de pratique artistique qui devront respecter les règles élémentaires de bon voisinage : pas de nuisances sonores, pas d'activités nocturne, ...

Garantie

L'Occupant veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins.

L'Occupant devra se conformer à toutes les dispositions légales et réglementaires concernant l'occupation des lieux, les activités autorisées, l'hygiène, la protection incendie, les dégâts des eaux et la sécurité du site, en tenant compte de la situation et la nature des lieux.

Modification des lieux

L'Occupant ne pourra faire dans les lieux mis à disposition aucune construction ou démolition, aucun percement de murs (à l'exception de percements pour accrochages) ou planchers sans l'accord écrit préalable du propriétaire.

Il souffrira tous travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble, quelque gêne qu'ils lui causent et quelles qu'en soient l'importance et la durée, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de la redevance d'occupation.

Améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient faits par l'Occupant dans les lieux, même avec l'autorisation du Propriétaire deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du Propriétaire sans aucune indemnité. Pour les travaux qu'il aura autorisés, le Propriétaire ne pourra exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Pour les travaux effectués sans son autorisation, le propriétaire aura toujours le droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs de l'Occupant.

Visite des lieux

L'Occupant devra laisser le Propriétaire, son maître d'œuvre ou autres prestataires/entreprises visiter les lieux à tout moment pendant le cours de la présente convention afin de s'assurer de leur état ou si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

Assurances

L'Occupant devra faire assurer, et tenir constamment assurés, pendant tout le cours de la présente convention, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace, et généralement tous autres risques. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de la présente convention, et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du propriétaire.

L'Occupant devra s'assurer dans la classe correspondant à son activité, sans recours possible contre le Propriétaire ou son assurance.

En cas de perte des biens mis à disposition, pour quelque cause que ce soit, qu'elle soit totale ou partielle, la résiliation de la présente convention aura lieu de plein droit sans indemnité à la charge du Propriétaire, et sans qu'il puisse être tenu de reconstruire ou de remettre les lieux en état.

Il est stipulé que si les primes d'assurances contre l'incendie étaient augmentées, par suite d'aggravation du risque résultant d'une activité différente de celle prévue initialement, mais autorisée, l'Occupant devra rembourser au Propriétaire la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

Une attestation d'assurance à jour sera transmise au propriétaire le jour de la remise des clés.

La galerie du centre commerciale devra être fermée le soir, en concertation avec les autres occupants du site. Pour ce faire, un badge sera remis aux occupants en résidence. Ce badge est évidemment personnel et ne devra pas être reproduit ou prêté à un tiers.

Cession - sous-location

Le caractère précaire des présentes interdit tout type de cession ou sous-location de la part de l'Occupant. En outre, l'Occupant s'engage à exploiter lui-même les lieux. En conséquence, il ne peut en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelle que forme que ce soit, que ce soit de façon temporaire, à titre gratuit ou précaire. Notamment, il ne peut prêter les locaux, domicilier une société ou mettre en location-gérance.

Lois et usages locaux

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usage locaux.

Fin de la convention d'occupation précaire - Remise des clefs

La convention pourra prendre fin à tout moment à la demande de l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis non motivé d'un mois effectué exclusivement par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par l'arrivée du terme fixée au **xxx**. L'Occupant devra alors remettre les clés des lieux dès son déménagement effectué, et ce au plus tard au terme du mois de préavis ou au **xxx**. Il devra prévenir le Propriétaire sans délai de son départ afin que puisse être établi un état des lieux contradictoire.

La remise des clefs par l'Occupant et leur acceptation par le Propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre l'Occupant le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses de la convention.

Non responsabilité du Propriétaire

Le Propriétaire ne garantit pas l'Occupant et, par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux mis à disposition notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

L'Occupant devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité, l'Occupant devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du Propriétaire soit entièrement dérogée.

ARTICLE 5 : REDEVANCE

La présente convention est consentie à titre gratuit.

ARTICLE 6 : CHARGES LOCATIVES DIVERSES

Les dépenses d'eau et d'électricité sont à la charge du propriétaire, aucune charge de copropriété ni taxes locales ne seront refacturées à l'occupant.

En contrepartie, il est attendu de l'occupant qu'il soit vigilant vis-à-vis des consommations d'énergies.

ARTICLE 7 : DEPOT DE GARANTIE- ABSENCE

Sans objet

ARTICLE 8 : ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège respectif.

ARTICLE 9 : CONSIGNE DE SECURITE

- Il est interdit de fumer à l'intérieur du local.
- Il est formellement interdit d'apporter du matériel à risque, sans demande préalable à Territoires Publics (ex : appareils ou plaques chauffantes électriques, appareils et bouteilles à gaz, petits radiateurs électriques, ...).
- L'Occupant veillera à ne pas obstruer les différents accès aux locaux.
- Lors de son départ, l'Occupant veillera à la fermeture de l'éclairage et des portes.

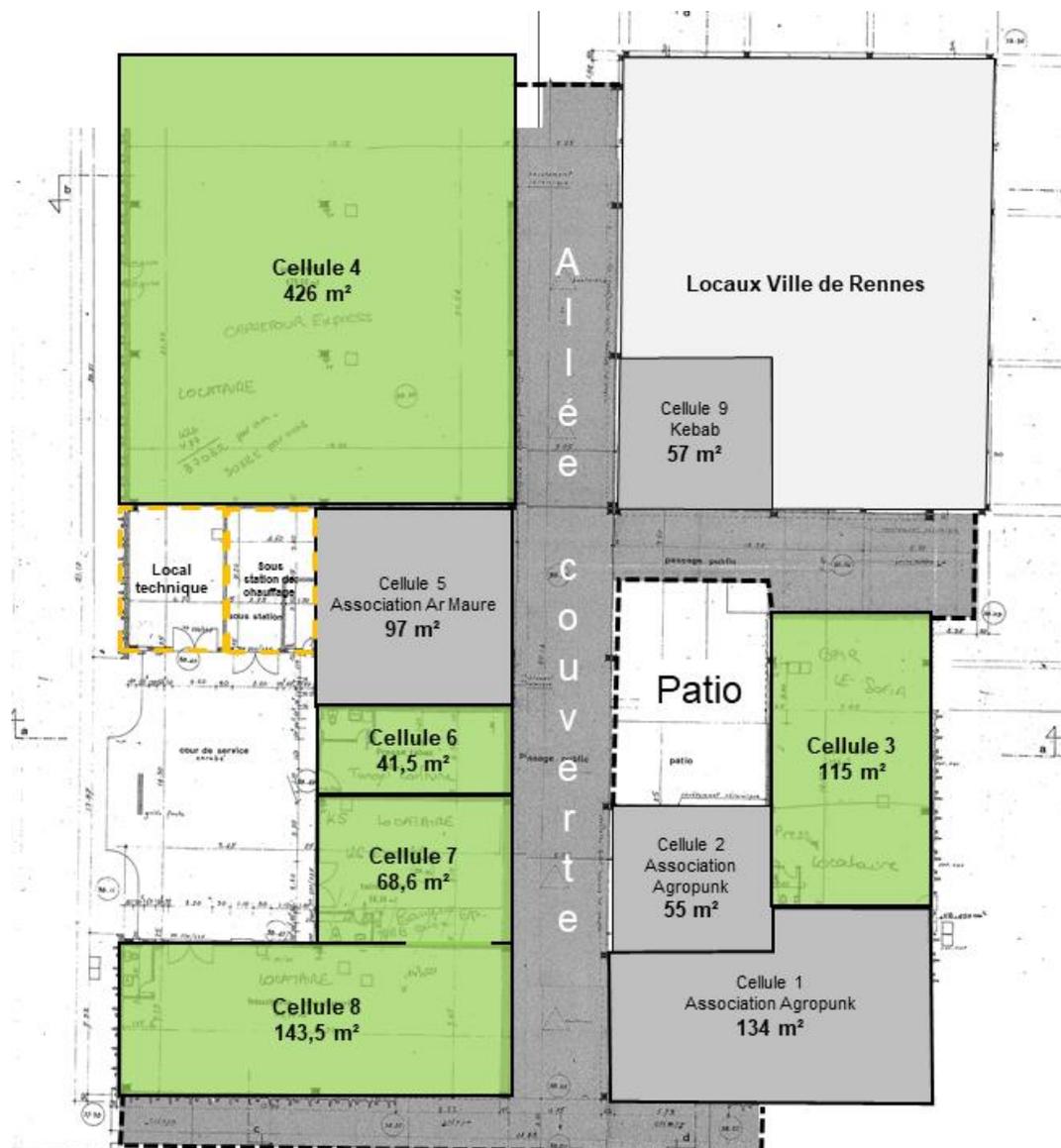
DONT ACTE sur six pages

FAIT EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX, A RENNES, LE

xxx
(xxx)

Madame Marie-Yvonne LAHAYE
(Territoires Publics)

b. ANNEXE 2 : Descriptif des cellules commerciales mises à disposition

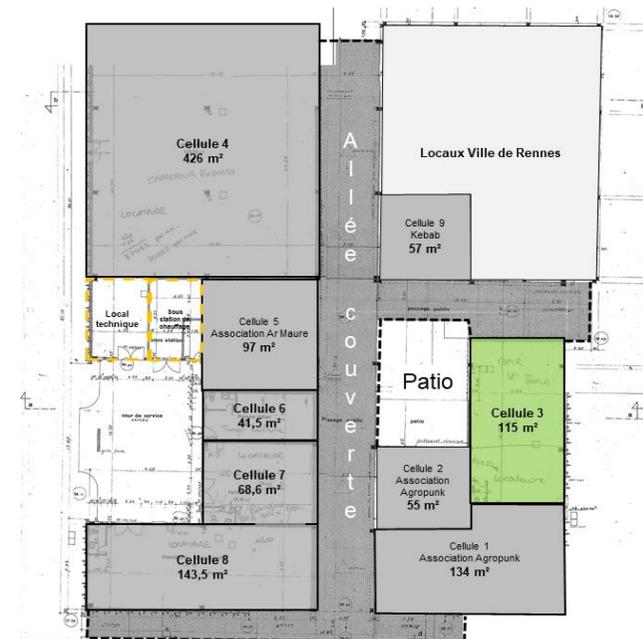


1 – CELLULE 3 / Ancien Bar Le Sofia

Superficie : 115 m²

Pièces :

- 1 salle principale + bar
- 1 toilette
- 2 pièces arrière sans fenêtres
- 1 espace de stockage



Vue sur la pièce principale depuis l'angle du bar



Façade sur le patio



Salle principale 1



Salle principale + bar



Salle principale 2



Pièce arrière 1



Façade sur l'allée couverte

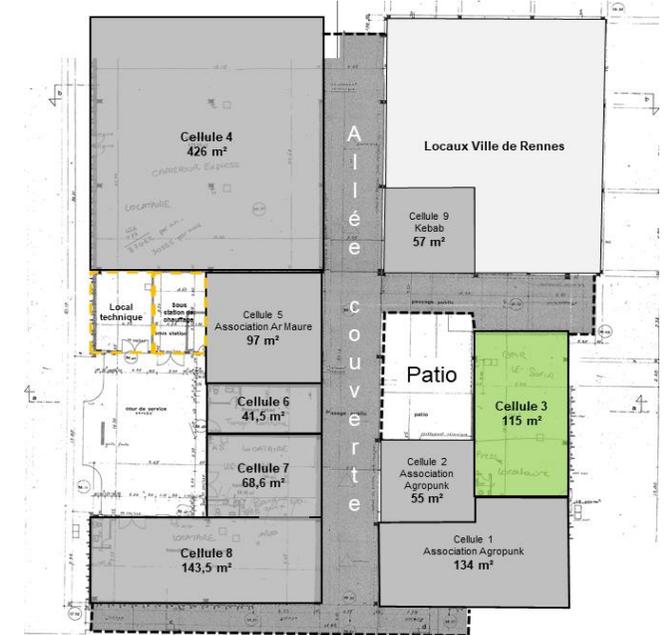
2 – CELLULE 4 / Ancien Carrefour

Superficie : 426 m²

Pièces :

- 1 pièce principale
- 1 espace bureau
- 1 sanitaire

!! Le local sera nettoyé avant mise à disposition !!

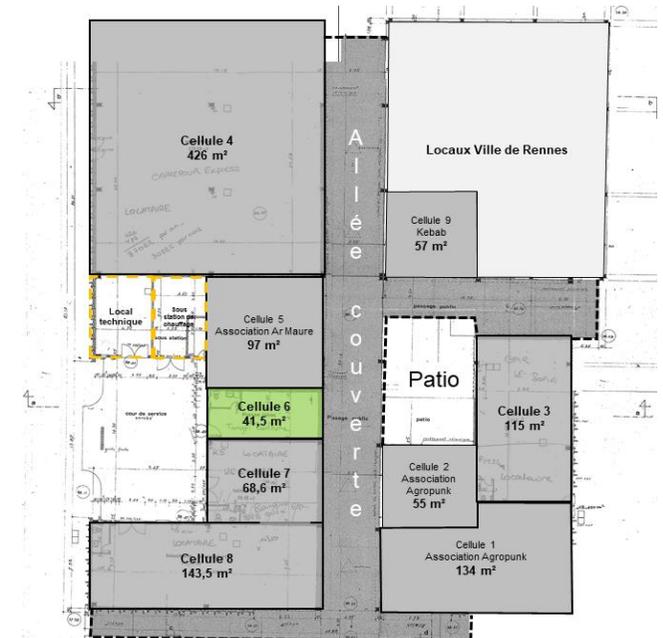


3 – CELLULE 6 / Ancien Coiffeur

Superficie : 41,5 m²

Pièces :

- 1 salle principale
- 1 sanitaire

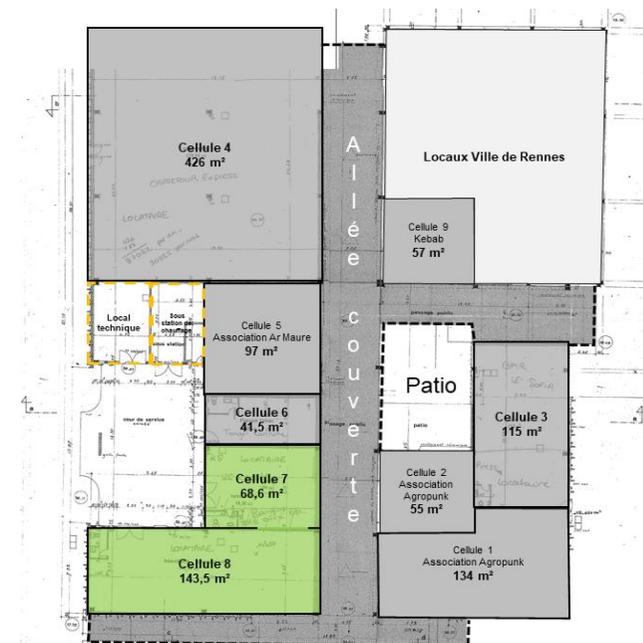


4 – CELLULE 7 / Ancien restaurant

Superficie : 68,6 m²

Pièces :

- 1 salle principale
- 1 sanitaire



* Les cellules 7 et 8 ont été reliées pour répondre au besoin de l'installation d'un restaurant. Dans le cadre de l'occupation artistique, la surface totale de la cellule créée peut-être occupée en totalité ou être divisée en deux.



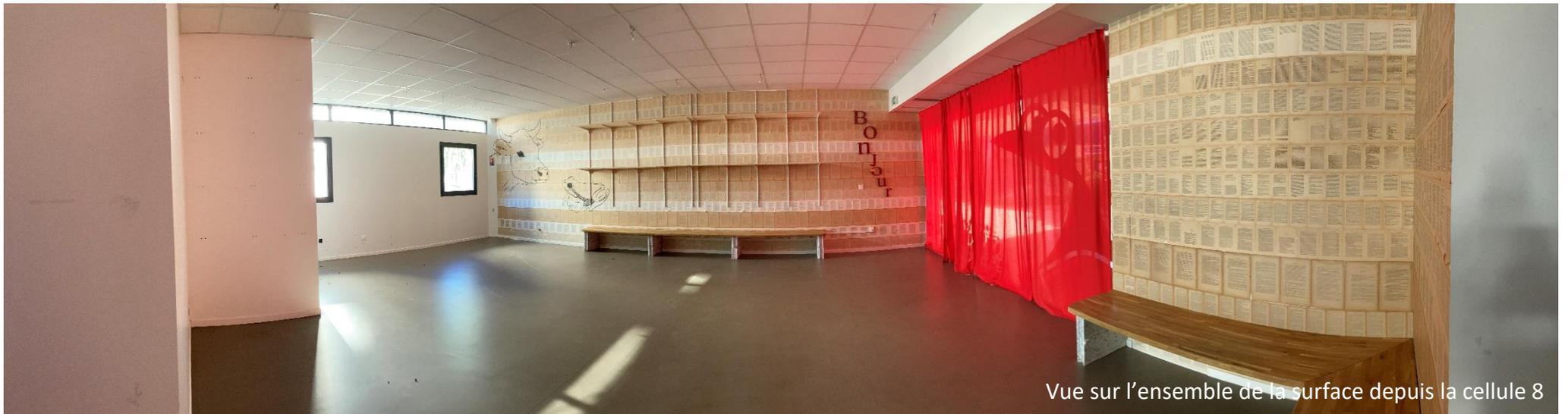
Pièce principale 1



Sanitaires



Pièce principale avec ouverture vers cellule 8



Vue sur l'ensemble de la surface depuis la cellule 8

5 – CELLULE 8 / Ancien restaurant

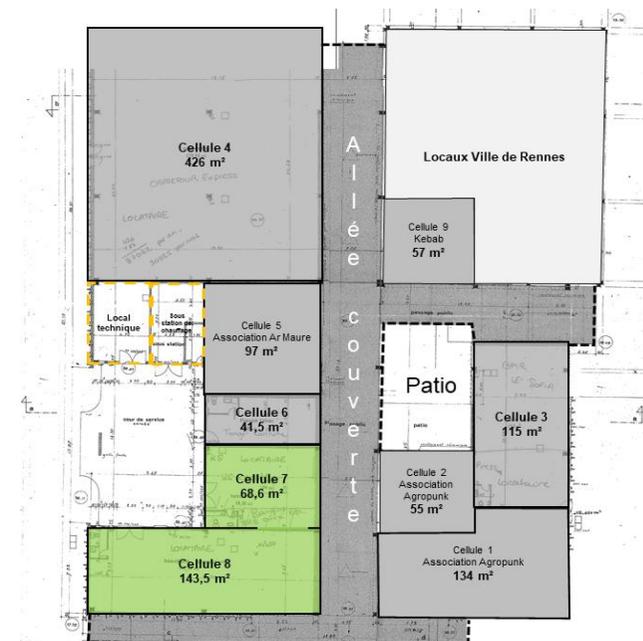
Superficie : 143,5 m²

Pièces :

- 1 salle principale
- 1 sanitaire + 1 douche
- 3 espaces de stockage
- 1 ancien labo de cuisine



Façade à l'angle entrée Sud du centre commercial

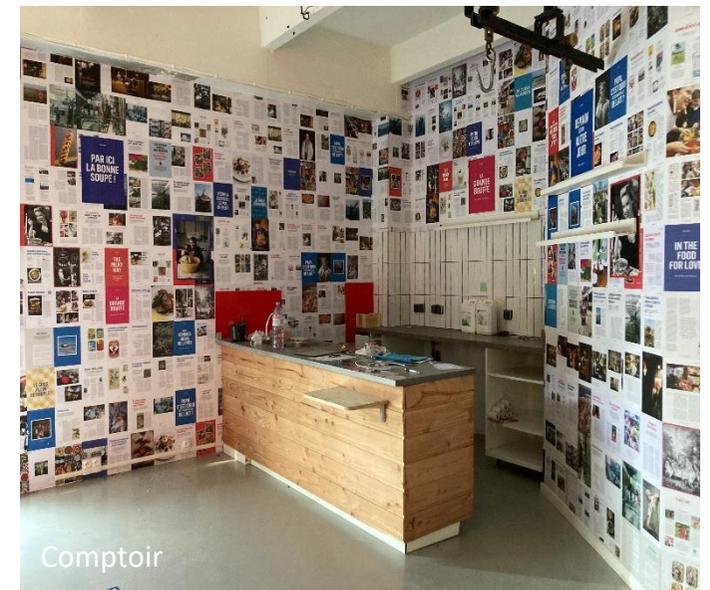




Pièce principale



Stores pièce principale



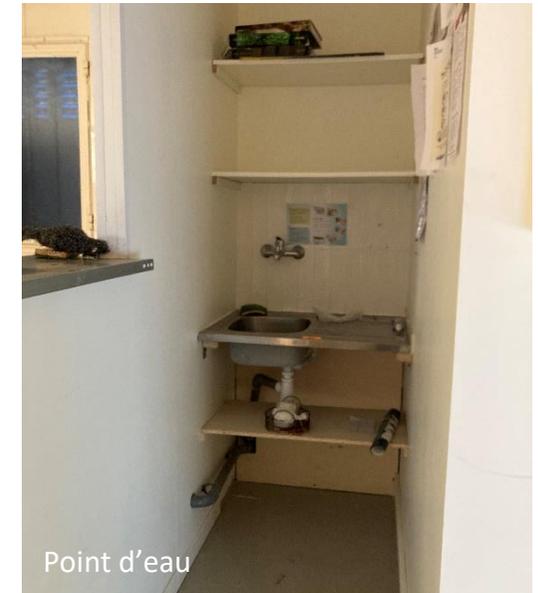
Comptoir



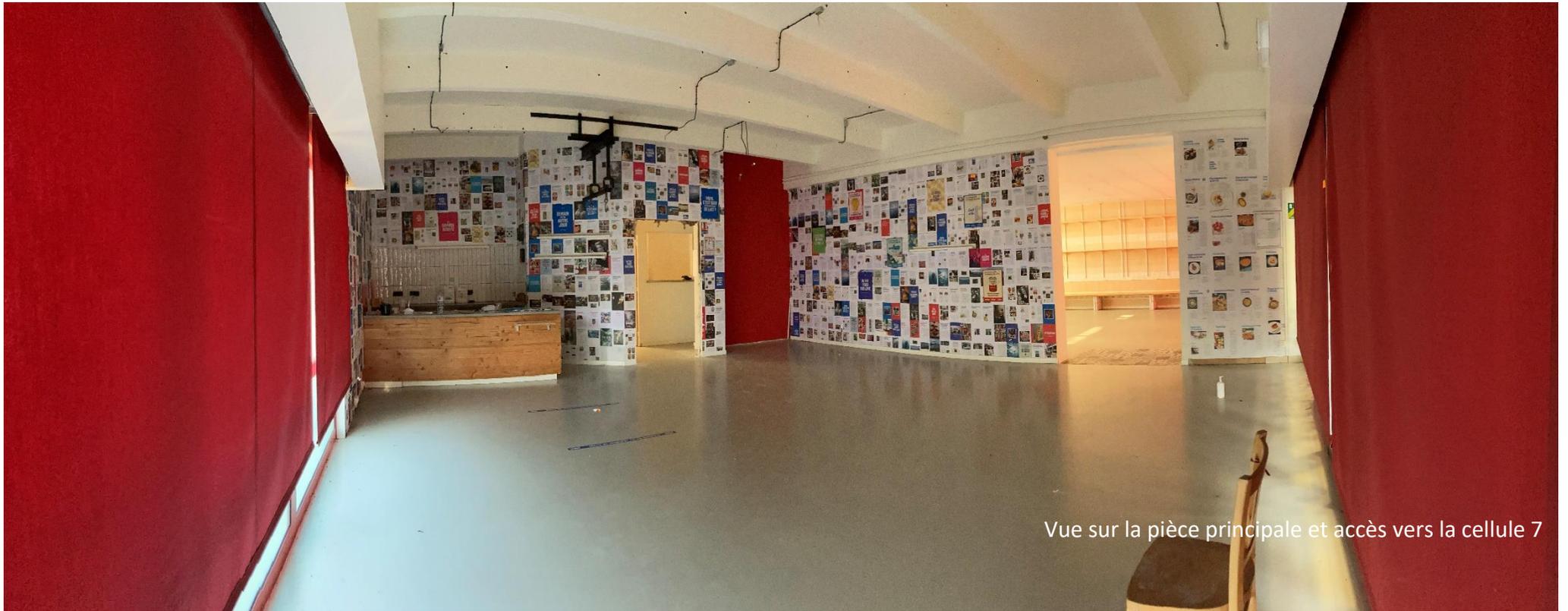
Espace de stockage



Sanitaires et douche



Point d'eau



Vue sur la pièce principale et accès vers la cellule 7



Vue sur l'ancien labo de cuisine

6 – ESPACES EXTERIEURS

Espaces :

- 3 entrées fermées par des grilles la nuit
- 1 allée-couverte desservant les cellules et les accès au bâtiment Ville de Rennes
- Un patio pavé





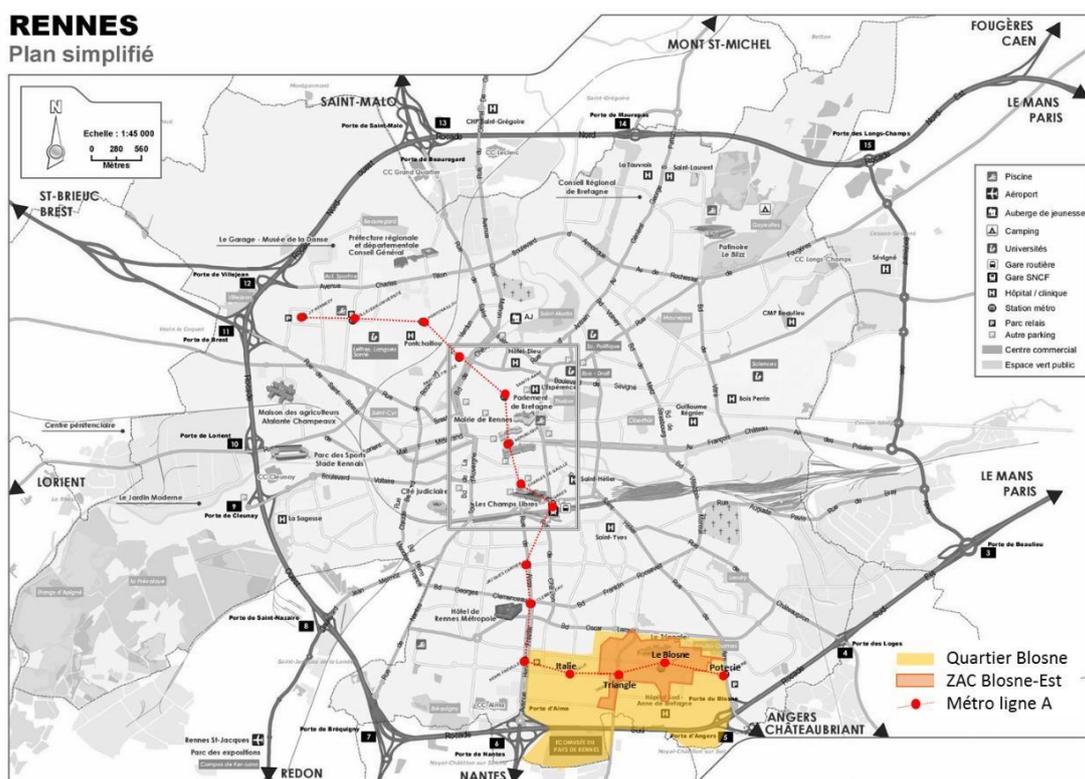
Vue sur l'entrée Sud depuis le parking

c. ANNEXE 3 : Note détaillée du contexte de l'opération

1 – LE PROJET URBAIN DU BLOSNE : OBJECTIFS ET MISE EN OEUVRE

Le quartier du Blosne

Le quartier du Blosne est situé au Sud de la Ville de Rennes. Il est délimité au nord par les boulevards Oscar Lerouxet Léon Grimault, au sud par la rocade, à l'Est par la rue de Vern et à l'Ouest par l'avenue Henri Fréville. Il a été réalisé dans le cadre de la procédure de Z.U.P entre la fin des années 60 et les années 80. Il s'étend sur 200 ha et compte environ 8 200 logements ; avec plus de 17 000 habitants, le Blosne est le 7^{ème} quartier le plus peuplé de la ville.



Il fait partie des cinq quartiers prioritaires de la Ville de Rennes et a été classé quartier d'intérêt national dans le Nouveau Programme de Renouveau Urbain (NPNRU) pour la période 2018/2026.

La ville de Rennes a lancé à l'automne 2005, une étude de requalification. Il s'agissait de mettre en place une réflexion permettant d'aboutir à la définition d'un projet global, cohérent avec le projet de diversification sociale et urbaine du quartier développé dans le cadre de l'ANRU. Le diagnostic initial a souligné le grand potentiel d'évolution du quartier, dans le cadre d'un projet sans démolition de bâtiments d'habitation.

Les conclusions de cette étude ont été reprises et affinées en 2009/2010 afin de mettre au point le "plan guide du projet urbain du Blosne", lequel décline 6 orientations stratégiques d'aménagement du quartier sur le long terme :

- Valoriser l'image du quartier par des actions sur les espaces publics,
- Fédérer les espaces verts du quartier dans un projet général de parc en réseaux et favoriser ainsi les parcours piétonniers et les circulations douces,
- Réorganiser un front bâti structuré sur les axes principaux du quartier en s'appuyant sur la mutation des parkings en ouvrage,
- Animer et renforcer les pôles de quartier autour des stations de métro par la mise en place de conditions favorisant l'accueil et le maintien de fonctions de centralités,
- Favoriser la mixité sociale, en particulier en confortant et en diversifiant le parc de logements.
- Valoriser et réhabiliter les constructions existantes en mettant l'accent sur la qualité environnementale et énergétique.

La mise en œuvre opérationnelle de ce projet de quartier s'échelonne sur une durée de 10 à 15 ans, avec des interventions phasées calées sur la création successive de deux ZAC distinctes. Ainsi, début 2012, la ZAC Blosne- Est a été créée sur un territoire s'étendant entre les avenues des Pays-Bas et le secteur des Hautes-Ourmes.

La création d'une seconde ZAC sur le secteur Ouest du quartier, en lien avec la réorganisation du site Italie sera envisagée à moyen terme.

La ZAC Blosne-Est : première phase de mise en œuvre du projet urbain

Le quartier Blosne-Est comprend 4 256 logements existants et accueille environ 9 400 habitants. Dans son projet pour le quartier, la Ville de Rennes a souhaité réaffirmer les principes fondateurs suivants :

- Développer une centralité économique, commerciale et culturelle autour de la place Jean Normand (préalablement appelée place de Zagreb, localisée sur le plan annexe 1) avec l'accueil du conservatoire et la création d'une nouvelle polarité commerciale proposant une offre plus complète pour le quartier ;
- Favoriser l'implantation et le développement d'activités économiques afin de soutenir et développer l'emploi sur le quartier ;
- Renforcer les équipements du quartier pour améliorer la vie associative, culturelle, éducative et sportive des habitants actuels et futurs ;
- Favoriser la mixité sociale, générationnelle et les parcours résidentiels en diversifiant le parc de logements et en réhabilitant le patrimoine existant ;
- Valoriser l'image du quartier en faisant muter les emprises de parkings en ouvrage, en réaménageant les espaces publics et en affirmant le potentiel paysager du quartier.

Le programme de constructions nouvelles prévoit la création de 140 000 m² de surface de plancher se répartissant comme suit :

- Environ 1 500 logements nouveaux pour 90 000 m² de surface de plancher répartis selon les typologies suivantes :
- Accession libre : 367 logements pour environ 27 650 m² de SdP
- Accession maîtrisée : 378 logements pour environ 26 650 m² de SdP
- Accession sociale : 309 logements pour environ 22 100 m² de SdP
- Locatif intermédiaire (logements étudiants) : 390 logements pour environ 9 600 m² de SdP positionnés autour de la place Jean Normand
- Locatif social : 46 logements pour environ 4 000 m² de SdP
- En réponse à l'objectif de mixité des fonctions, le programme inclut la réalisation de locaux tertiaires et des services pour 20 000 m² de surface de plancher ;
- 15 000 m² de surface de plancher pour les équipements publics et associatifs ;
- 15 000 m² de surface de plancher de locaux artisanaux et commerciaux dont environ 5 700 m² de locaux commerciaux et de service autour de la place Jean Normand

La programmation prévisionnelle de la restructuration du site du CHU / Hôpital sud (localisé sur le plan annexe 1), qui se situe en dehors du périmètre de la ZAC, est envisagée sur 80 000 m² de surface de plancher à construire répartis comme suit :

- 26 000 m² dédiés à l'enseignement supérieur et à la formation
- 26 000 m² dédiés à l'artisanat
- 26 000 m² dédiés au logement (environ 360 logements)

La restructuration commerciale du quartier : enjeu majeur du projet urbain

Le maillage commercial au sein du quartier du Blosne est aujourd'hui assuré par 4 centralités de quartier dont 3 situées dans le périmètre de la ZAC Blosne Est : Landrel, Torigné et Sainte Elisabeth. Toutefois, l'attractivité de ces 3 centres commerciaux est fortement fragilisée par leur vétusté et des dégradations successives depuis plusieurs années.

Il importe de prendre en compte également le marché du Blosne, implanté sur la place Jean Normand, qui tient une place importante dans l'offre commerciale du quartier. Il a lieu le samedi matin, accueille une centaine d'exposants et draine une large population, en partie extérieure au quartier.

Dans ce contexte, la restructuration de l'offre commerciale du quartier du Blosne est un sujet majeur avec un double enjeu :

- Le maintien d'une offre commerciale de proximité diversifiée apportant un service de qualité aux habitants
- La préservation d'une diversité commerciale garante de l'animation et du lien social.

Le projet vise à réorganiser l'offre commerciale du quartier autour de deux centralités fortes :

- À l'ouest, la polarité Italie, déjà existante autour de la station de métro et du centre commercial du même nom, qui fera l'objet d'une réflexion ultérieure ;
- À l'est, la création d'une nouvelle polarité Jean Normand, située au droit de la station de métro « Blosne », avec le projet d'aménagement d'une centralité commerciale proposant une offre complète et modernisée.

Cette nouvelle centralité s'inscrit dans une stratégie commerciale globale pour l'est du quartier, mettant en jeu :

- Le regroupement des commerces et services présents sur les centres commerciaux du Landrel, Torigné et Sainte-Elisabeth, vers cette nouvelle centralité.
- La mutation progressive des emprises libérées sur Landrel, Torigné et Sainte-Elisabeth
- La pérennisation du marché hebdomadaire sur la place Jean Normand.

La prise en compte de la mutation à terme du site de l'Hôpital-Sud et des potentiels effets de leviers que celle-ci pourrait avoir sur la fonction commerciale.



Le projet de la nouvelle centralité commerciale intègre la démolition des 3 centres commerciaux obsolètes construits dans les années 1970 (Landrel, Torigné et Sainte Elisabeth) qui seront démolis après transferts d'une partie des commerçants au sein des nouveaux rez-de-chaussée de la place Jean Normand.

Le planning

Les premières livraisons autour de la nouvelle centralité Jean Normand sont envisagées fin 2023, comprenant les aménagements des espaces publics et les premiers transferts commerciaux depuis les polarités commerciales existantes.

La restructuration des sites commerciaux du Landrel, Sainte Elisabeth et Torigné, après démolition des bâtis obsolètes, devrait être achevée en 2026 et l'opération de renouvellement urbain de la ZAC Blosne-Est achevée en 2030.

Le programme de restructuration du site du CHU/Hôpital sud devrait être mis en œuvre entre 2026 et 2032.

Les acteurs du projet

La Ville de Rennes porte le projet de renouvellement urbain du quartier du Blosne dans sa globalité et a engagé la mise en œuvre de la première phase opérationnelle en régie, dans le cadre de la ZAC Blosne-Est. L'engagement opérationnel sur le Blosne-Ouest interviendra dans un second temps.

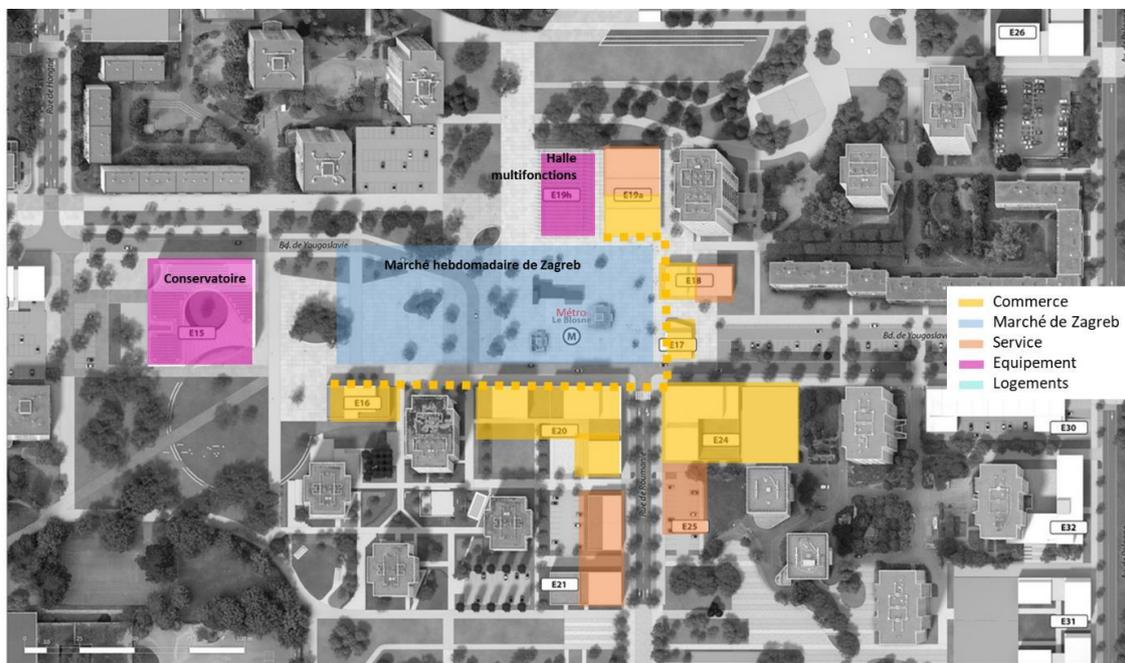
La Ville de Rennes a confié à la SPLA Territoires Publics la responsabilité foncière, opérationnelle et financière de la restructuration de l'offre commerciale (les trois centres commerciaux existants et la nouvelle centralité Jean Normand) incluse dans le périmètre de la ZAC Blosne-Est dans le cadre d'un Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC Blosne-Est).

La SODES, opérateur commercial unique, a été désigné par la SPLA Territoires Publics pour porter l'ensemble des rez-de-chaussée commerciaux de la place Jean Normand dans le cadre d'une société de portage à constituer.

2 – LA FUTURE CENTRALITE DE LA ZAC BLOSNE-EST

La programmation de la nouvelle centralité Jean Normand

Le projet de nouvelle centralité de quartier Jean Normand, autour de la station de métro *le Blosne*, s'organise sur le principe d'une densification des fonctions commerciales et de services accessibles au plus grand nombre. Les constructions qui viendront constituer le front bâti de place proposeront tous des rez-de-chaussée dits « actifs », adressés sur l'espace public et complétés par des programmes superposés, recevant soit des logements soit des locaux tertiaires.



La programmation logements et bureaux

La programmation de logement dans les nouveaux programmes construits autour de la place Jean Normand est envisagée de la manière suivante, pour un total de 425 logements :

- 200 logements étudiants de l'Ecole Normale Supérieure (pour partie salariés)
- 120 logements étudiants Université Rennes 1 et 2 (construits dans un second temps)
- 40 logements étudiants pour le Conservatoire (Ecole du Pont Supérieur)
- 65 logements familiaux en accession à la propriété



La programmation de bureaux envisagée dans les programmes construits autour de la place Jean Normand est envisagée de la manière suivante :

Un espace de travail partagé et des locaux associatifs sur 750 m² de SdP
Des espaces de bureaux sur 1 000 à 1 200 m² de SdP

Les équipements et services

Deux équipements publics viendront s'installer autour de cette nouvelle centralité :

- Le Conservatoire à Rayonnement Régional (CRR) en cours de construction qui sera livré pour septembre 2021
- Une halle multifonctions destinée aux pratiques sportives non encadrées dont la construction sera concomitante aux programmes accueillant des rez-de-chaussée commerciaux

Par ailleurs, la centralité disposera d'une offre de santé complète et diversifiée composée de :

- Un *Centre de Santé* regroupant une consultation de médecins généralistes libéraux et des consultations
- Un *centre municipal de promotion de la santé* qui accueillera des associations en lien avec la santé.
- Un laboratoire d'analyse médicale.

La programmation commerciale

Le projet vise à implanter environ 5 700 m² de SdP de commerces et services organisés au rez-de-chaussée des nouveaux programmes autour de la Place Jean Normand et se déclinant de la manière suivante :

- Une Moyenne Surface Alimentaire à même de se développer sur 2.000m² de SdP
- Environ 15 commerces de proximité : boulangerie, boucherie, etc. (dont une partie sont issus de transferts depuis les centres commerciaux existants)

- Une agence postale (transfert depuis le CC du Landrel)
- Une salle de sport privée

Principes d'insertion urbaine de la future centralité

Les schémas ci-après, issus d'une étude d'aménagement d'ensemble réalisée par l'équipe d'urbaniste et paysagiste de la ZAC du Blosne-Est (Buro + Origami) illustrent l'implantation des immeubles à construire autour de la place ainsi que les principes d'organisation de la programmation commerciale. Au sein des lots, le découpage des coques reste à ce stade indicatif.



Le stationnement autour de la place Jean Normand

Le stationnement résidentiel fait l'objet d'un travail spécifique de réorganisation des parkings propriétés des bailleurs sociaux et des copropriétés privées.

En complément du stationnement résidentiel, du stationnement sur l'espace public va être organisé entre autres au niveau de la place Jean Normand : contre allée de stationnement Boulevard de Yougoslavie (environ 100 places dont une partie en parking public barriéré), stationnement le long de la voie au droit des commerces (environ 10 places), parking en lien avec le Conservatoire (environ 30 places).

Le PLUI impose également la réalisation de places de stationnement dédiées aux besoins des immeubles à construire.

