

**CONSTRUCTION D'UN PROJET DE RENOVATION ET D'USAGE POUR LE BATIMENT  
PASTEUR**

**MISSION D'ASSISTANCE PREOPERATIONNELLE DE TERRITOIRES PUBLICS**

**ENTRE**

La **VILLE DE RENNES**, représentée par sa Maire, Madame Nathalie APPERE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du .....

**D'UNE PART,**

**ET**

**TERRITOIRES PUBLICS**, Société Publique Locale d'Aménagement, au capital de 699 300€, enregistrée au RCS de Rennes sous le numéro 523 189 553, représentée par M. Jean BADAROUX, son Directeur Général, nommé à ces fonctions par décision du Conseil d'Administration du 11 septembre 2014 et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,

**D'AUTRE PART,**

**IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT**

Le bâtiment de l'ancienne faculté dentaire Pasteur, revenu dans le patrimoine de la Ville suite au transfert des activités d'enseignement, a été l'objet d'une expérimentation portée par l'Université Foraine, créée par Patrick Bouchain et Loïc Julienne, avec comme support l'association « Notre Atelier Commun ».

Plus processus que projet, l'Université Foraine visait à offrir à des acteurs de l'enseignement, de la culture, de la santé ou de l'action sociale un lieu de pratiques et de rencontres reposant sur l'absence d'appropriation et le caractère éphémère de toute manifestation.

Cette expérience a pris fin au 31 décembre 2014.

La Ville de Rennes souhaite engager une nouvelle phase d'un projet reposant sur le maintien d'un certain niveau d'ouverture du lieu, parce que l'Université Foraine a montré que cela répond à des réelles attentes et que cela constitue la meilleure prévention d'une dégradation irréversible, concomitamment au développement d'un projet de rénovation immobilière associant l'installation d'un nouveau groupe scolaire et la remise en état des plateaux dédiés à un usage mutualisé.

Au cœur de ce projet on trouve donc la présence d'une école, affectataire pérenne d'une partie du bâtiment et qui ancre celui-ci dans le patrimoine public, et un mode de fonctionnement du reste du bâtiment qui privilégie le foisonnement des usages et les affectations éphémères.

Le ville de Rennes fait en effet le constat que l'isolement des pratiques des différents acteurs, des différentes catégories sociales, des différentes tranches d'âges, ..., dans des lieux spécialisés, répartis sur le territoire de la cité, ne concoure ni à renouveler les pratiques ni à rompre le cloisonnement et la ségrégation.

Penser un équipement public à la fois plus économique et favorisant la rencontre et le décroisonnement, ne peut cependant se faire qu'en mettant les utilisateurs au cœur même du travail d'élaboration du projet et en pratiquant parallèlement, avec ces utilisateurs, cette gestion foisonnée qui constitue le mode de fonctionnement à termes.

C'est pourquoi le travail sur le projet, l'animation d'un groupe d'utilisateurs partenaires et la mise en pratique du principe de gestion mutualisée sont ici réunis en une seule et même mission.

Pour la première phase de cette démarche, de gestion temporaire, et de définition d'un projet tant de contenu que sur le contenant, la Ville de Rennes sollicite le concours de Territoires Publics dans le cadre de la présente convention.

Il est convenu entre les parties qu'au terme de cette première convention, l'intervention de Territoires Publics se prolongera dans le cadre d'une mission que la ville de Rennes souhaite lui confier, couvrant la phase de conception et réalisation de l'ouvrage, dans des conditions qui seront déterminées au vu des résultats de la mission pré-opérationnelle.

## **CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **1. OBJET DE LA CONVENTION**

---

La Ville de Rennes confie à Territoires Publics, qui accepte, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage associée à une gestion-animation du bâtiment Pasteur dans les conditions définies par les présentes.

Pour lui permettre de mener à bien cette mission, la ville met à disposition de Territoires Publics le site Pasteur selon les modalités prévues à l'article VIII de la présente convention. Il est rappelé que le bâtiment Pasteur demeure cependant actuellement, et jusqu'au début de l'année 2018, partiellement occupé par le centre de soins dentaires qui continuera de fonctionner indépendamment du projet décrit dans cette convention. La mise à disposition du site exclue donc ces espaces dédiés au centre de soins dentaires.

### **2. CONTENU DE LA MISSION DE TERRITOIRES PUBLICS**

---

La mission confiée par la présente à Territoires Publics comprend les éléments suivants qui ne sont toutefois en aucun cas autonomes les uns des autres et constituent un tout indissociable.

#### **A. ANIMATION DE LA MISSION PASTEUR**

La Ville entend déterminer le programme et les conditions d'usage des espaces, autres que ceux qui seront occupés par l'école, au travers d'une démarche participative, en s'appuyant sur un certain nombre de structures et personnes ressources dans les champs culturels, de la formation, de la santé ou de l'action sociale.

Ce groupe ressource, dénommé « Mission Pasteur », est constitué et présidé par la Ville de Rennes qui en précisera le mode de fonctionnement.

Territoires Publics est chargé d'animer le travail de cette Mission Pasteur sous l'autorité des représentants de la Ville.

Pour l'élaboration du programme (cf. § II.5. ci-dessous) Territoires Publics sera amené à auditionner des utilisateurs potentiels.

La Mission Pasteur sera notamment amenée à suggérer des membres de ce panel d'utilisateurs (éventuellement en son sein) et à valider ceux qui seraient proposés par Territoires Publics et/ou qui seraient révélés par la gestion ouverte du lieu.

Afin d'éviter que ce travail d'élaboration du projet avec des utilisateurs identifiés ou potentiels ne conduise à une addition des affectations plus qu'à la construction d'un lieu d'un nouveau type, où l'usage éphémère et le foisonnement seront la règle, la mission Pasteur aura pour mission d'élaborer une « charte » de participation au projet.

Elle devra en particulier définir les principes guidant le projet en termes de contenu, veiller à ce qu'il fasse une place prépondérante aux activités émergentes, par et pour la jeunesse, au croisement de thématiques et dans une logique collaborative plutôt que monofonctionnelles, .....

Cette charte constituera le socle du travail collaboratif de construction du projet Pasteur.

#### **B. ÉTABLISSEMENT D'UN PROGRAMME INTERMÉDIAIRE D'UTILISATION**

Dès notification de la présente convention, Territoires Publics recensera, parmi les personnes et structures ayant utilisé le bâtiment Pasteur pendant la période d'expérience de l'Université Foraine, celles ayant des projets ou démarches en cours justifiant qu'elles soient accueillies dans le bâtiment, ou susceptibles de développer de tels projets.

Ce panel d'utilisateurs pourra être complété en fonction de besoins exprimés par d'autres structures auprès des services de la Ville,

Après échanges avec les utilisateurs identifiés, Territoires Publics établira un programme prévisionnel d'utilisation du bâtiment sur une période de 6 mois, en précisant, pour chaque manifestation, la structure qui en est responsable, les effectifs maximum susceptibles d'être accueillis, le niveau d'ouverture au public, et le cas échéant les mesures spécifiques de sécurité qui doivent être envisagées.

Ce programme prévisionnel d'utilisation qui devra prendre en compte les éventuelles restrictions d'usage du diagnostic technique, sera, préalablement à tout engagement de Territoires Publics, validé par la Ville.

Les limites ou développement de cette mission pourront être revues ou arrêtées d'un commun accord au vu de son déroulement.

#### **C. OUVERTURE DU LIEU ET ACCUEIL DES MANIFESTATIONS**

Territoires Publics assurera la contractualisation et l'accueil des manifestations prévues au programme prévisionnel d'utilisation ou de toute manifestation de moindre importance, qui viendrait se surajouter à ce programme et sous réserve d'une validation préalable par la Ville de Rennes.

Territoires Publics assurera une présence sur le site même de Pasteur autant qu'il sera nécessaire pour préparer et accueillir les manifestations.

Pour cela Territoires Publics désignera une personne responsable des fonctions d'accueil et animation, et qui devra veiller au respect des règles de sécurité.

D'une façon général Territoires Publics veillera à ce que chaque utilisateur dispose des moyens techniques, humains et financiers nécessaires pour assurer la mise en place de la manifestation, sans que Territoires Publics ait à en supporter la charge.

Il est toutefois admis que Territoires Publics, dans les limites de moyens déterminés par la présente mission, accompagnera les utilisateurs dans la production des documents éventuellement nécessaires pour faire connaître les manifestations lorsqu'elles doivent accueillir du publics (affiches, flyers, ...) et pourra prendre en charge des dépenses techniques absolument nécessaires ou celles liées à la sécurité des lieux (pose de verrous, de fermes portes, condamnation de certains espaces, exceptionnellement présence d'un agent qualifié SSIAP...).

#### **D. PARTICIPATION AU TRAVAIL DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

La Ville de Rennes a organisé une consultation en vue de désigner un prestataire chargé d'établir un diagnostic technique de l'état du bâti et de ses potentialités de reconversion.

Dès l'engagement de la phase de cadrage, Territoires Publics sera associé aux échanges organisés entre la ville et ce prestataire et sollicitera en particulier l'avis de celui-ci sur les secteurs ou situation à risque dans le cadre d'une ouverture, même partielle du bâtiment et pour des effectifs limités.

Le cas échéant un programme de mesures d'urgence visant à limiter l'accès à tel ou tel secteurs (condamnation de portes, mesures de jalonnement, ...) sera établi ainsi que les modalités de mise en œuvre de ces mesures (réalisation par les services de la ville ou par un prestataire désigné par Territoires, ...).

Dans la continuité de ce diagnostic, et en collaboration avec les services compétents de la Ville, Territoires Publics :

- ♦ Déterminera le volume de travaux à engager en distinguant :
  - ✓ ce qui relève d'une urgence au regard des enjeux de conservation du bâtiment et de l'économie générale du projet (éviter une dégradation irréversible d'éléments structurels qui devraient être repris intégralement),
  - ✓ les travaux à engager pour la mise en œuvre du projet (en identifiant les choix techniques qui s'imposent pour la conception du projet au regard des enjeux économiques)
- ♦ Identifiera les types d'usages possibles des différentes parties du bâtiment au regard des choix techniques opérés.

#### **E. ETABLISSEMENT DU PROGRAMME FONCTIONNEL**

En prenant en compte le travail de diagnostic technique évoqué au II.4. ci-dessus, Territoires Publics établira le programme fonctionnel :

- ♦ D'une part de l'école.

Pour cela Territoires Publics travaillera en étroite collaboration avec les services compétents de la Ville de Rennes afin de déterminer les locaux et services transférés d'autres établissements, et les réserves de capacités qu'il convient de prévoir au regard des évolutions démographiques ou dans la répartition des groupes scolaires.
- ♦ D'autre part des autres espaces, en s'appuyant sur le travail conduit avec l'appui de la Mission Pasteur et sur ce qui sera révélé par l'usage intermédiaire du lieu.

Par programme fonctionnel on entend tout ce qui – textes, tableaux ou schémas - sera de nature à préciser l'affectation des différents plateaux disponibles (listing des locaux, surface de chacun) l'organisation en sous ensemble fonctionnels, les principes d'articulation entre ces sous-ensembles, les modalités de distribution des flux de personnes, ...

Ce travail ne comprend pas les prescriptions techniques détaillées qui seront établies par un programmiste en phase opérationnelle, préalablement à l'élaboration du projet de transformation des lieux.

#### **F. APPROCHE BUDGÉTAIRE ET DE PLANNING**

Territoires Publics est informé que, dans son travail de prospective financière, la Ville de Rennes a affecté une somme globale de 9 M€ à la réhabilitation du site Pasteur.

Le travail d'élaboration du programme fonctionnel, alimenté lui-même par l'approche de diagnostic technique, sera conduit en prenant en compte ce cadre financier, et le cas échéant des choix seront proposés, s'il s'avérait que des pistes d'affectation des locaux, ou des problématiques techniques particulières conduisaient à s'écarter de cette enveloppe financière.

En tout état de cause Territoires Publics devra travailler à l'émergence d'un projet économiquement sobre et veiller à ce que tout contributeur à l'élaboration du projet partage cet objectif.

Le budget d'investissement sera établi sur la base des résultats des diagnostics et études techniques et en appliquant pour les autres postes que les travaux les ratios courants.

Ce budget d'investissement sera le cas échéant décomposé par phase, s'il est décidé de dissocier les travaux de sauvegarde du programme de construction proprement dit (le budget restant néanmoins évalué globalement).

Les conditions d'ouverture du lieu à des usagers partenaires, pendant la phase d'études de projet et ponctuellement pendant les travaux, seront précisées et les impacts budgétaires évalués. Ils seront intégrés au budget d'investissement.

Parallèlement le projet d'usage des locaux, hors école, qui sous-tend le programme fonctionnel donnera lieu une évaluation du budget de fonctionnement nécessaire à sa mise en application :

- ♦ Coûts techniques de fonctionnement sur la base de ratios,
- ♦ évaluation des moyens humains à mobiliser pour assurer une réelle valeur ajoutée du processus de fonctionnement des usages, en termes d'échanges et collaborations entre les partenaires et leurs publics.

Enfin Territoires Publics établira un planning enveloppe de l'opération en mettant en évidence les dates clefs (consultation de maîtrise d'œuvre, permis de construire, lancement des travaux , ...) étant précisé que l'ouverture de cette école, est impérativement programmée pour septembre 2019 et constitue donc la priorité de l'opération de réaménagement du site.

### **3. SUITE DE MISSION EN PHASE OPÉRATIONNELLE**

---

Ainsi qu'il est dit dans l'exposé ci-dessus, la Ville de Rennes souhaite confier à Territoires Publics une mission portant sur la phase d'étude et de réalisation du projet dont le programme fonctionnel, le budget et le planning seront arrêtés par la Ville au terme de la présente mission.

Aux termes des travaux de la mission Pasteur et en fonction des orientations de gestion que celle-ci va retenir, la ville pourra intégrer dans la convention à signer avec Territoires Publics, une mission de gestion de l'animation du site pendant la phase d'études et ponctuellement les travaux.

La Ville et Territoires Publics conviennent donc de rechercher le cadre contractuel le plus adapté à cette association d'une conduite de projet en phase opérationnelle et de la gestion du lieu qui constitue un des moteurs du projet.

Au regard des objectifs de planning ce travail devra être mené de sorte que le projet de mission en phase opérationnelle puisse être soumis au Conseil Municipal en octobre 2015.

### **4. RESTITUTION DU TRAVAIL MENÉ**

---

Au terme des éléments de mission prévus dans la présente convention, Territoires Publics remettra à la Ville de Rennes un rapport détaillant les conditions de gestion du lieu (manifestations et acteurs accueillis, publics concernés, budgets global consacré à cette gestion ouverte du lieu, ...) ainsi que les

conclusions du travail d'études concernant le programme fonctionnel, le budget, le planning opérationnel, les modalités de gestion future et le montage opérationnel.

## **5. DURÉE DE LA MISSION**

---

Les missions confiées à Territoires Publics par la présente convention, débuteront le 12 mars 2015 pour s'achever au 31 décembre 2015 avec la remise du rapport prévu à l'article IV.

Au regard des enjeux de planning opérationnel, il est identifié deux dates de rendu intermédiaire :

- ♦ Fin juin 2015 : remise des éléments de cadrage du programme fonctionnel et du budget,
- ♦ Fin septembre 2015 : finalisation du cadre conventionnel pour la phase opérationnelle.

Au cas où la gestion du lieu serait, comme indiqué à l'article III ci-dessus, incorporée à la mission opérationnelle, celle-ci prévoirait que cette part de la présente mission s'achèvera dès entrée en vigueur de la mission suivante.

## **6. COÛTS DE LA MISSION ET MODALITÉS DE RÈGLEMENT**

---

La rémunération de Territoires Publics pour la présente mission est déterminée comme suit :

- ♦ La mission d'accueil dans le lieu des manifestations identifiées, sur la base de 2 750 €HT / mois pendant 10 mois soit 27 500 € HT
- ♦ Les dépenses liées à ces manifestations évaluées à 25 000 € HT, y compris l'assurance souscrite par Territoires Publics en application de la convention en annexe.
- ♦ Les missions d'animation de la mission, de mise en place des différentes instances, de participation à toutes réunions ... évaluée à 25 000 € HT.

Ces dépenses ne donneront lieu à aucune facturation de la part de Territoires Publics à la Ville de Rennes dans le cours de la mission.

Toutefois il est expressément convenu entre les parties que ces dépenses de la phase pré-opérationnelle seront intégralement reprises au budget d'investissement de l'ouvrage tel qu'il sera supporté par la Ville de Rennes et prévu à la convention opérationnelle qui fera suite aux présentes.

## **7. DISPOSITIF DE COORDINATION ET DE PILOTAGE**

---

Les différents thèmes de travail mentionnés dans la présentation du contenu de la mission, dans les phases tant de cadrage que pré-opérationnelle, sont constitués en autant d'ateliers animés par un représentant de Territoires Publics.

Les travaux de ces ateliers sont coordonnés et synthétisés par un groupe projet composé :

- ♦ Des représentants de la direction de Territoires Publics,
- ♦ Des équipes chargées du projet à Territoires Publics,
- ♦ Des représentants suivant des services de la Ville qui seront désignés au cas par cas pour constituer des groupes de travail techniques

Le pilotage global du projet sera assuré par un comité de pilotage qui se réunira sous la présidence de Mme Sylvie Robert.

## **8. CONDITIONS DE MISE À DISPOSITION DU SITE À TERRITOIRES PUBLICS**

---

Les conditions de mises à disposition du site sont prévues en annexe 1 de la présente convention.

Fait à Rennes, le .....

Pour Territoires Publics

Le Directeur Général

Jean BADAROUX

Pour la Ville de Rennes

la Maire

Nathalie APPERE