



MARCHÉ PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

**ETUDE DE DEFINITION, D'OPPORTUNITE
ET PROGRAMMATIQUE DE CREATION
D'UN TIERS LIEU A MAXENT**

MARCHE PASSE SELON UNE PROCÉDURE ADAPTÉE

**en application des articles L2123-1 et R2123-1
du code de la commande publique**

Cahier des Clauses Techniques Particulières (C.C.T.P.)

ARTICLE 1 : POURQUOI CREER UN TIERS LIEU A MAXENT ?

Les élus de la Commune de MAXENT souhaitent engager une étude de définition, d'opportunité et programmatique de création d'un tiers lieu dans un bâtiment communal pour redynamiser le centre bourg et offrir à la population locale de nouveaux services et animations partagés et collaboratifs.

Cette initiative découle de différents constats émis par les élus réunis au sein de la Commission communale « Vie économique, touristique et culturelle ».

- L'insuffisance d'espace dédié au travail collectif pour les jeunes ;
- Le manque d'espace commun permettant aux membres d'associations de développer des projets collectifs, accueillir des conférences, proposer des ateliers, et agir ensemble ;
- Besoin d'espace de coworking pour les télétravailleurs isolés et/ou en recherche d'espace dédié ;
- L'absence de salle pour accueillir des expositions, des concerts et activités diverses sur le plan culturel et ainsi favoriser l'accès à la culture pour le plus grand nombre, donner à voir des créations originales en milieu rural et y participer activement (coproduction d'œuvres) ;
- Le souhait d'offrir un pôle culturel complémentaire et singulier sur le territoire de Brocéliande Communauté.

Pour les élus, le tiers lieu doit ainsi recouvrir diverses fonctionnalités en réponse aux besoins et attentes de la population locale. Les objectifs attendus sont donc de proposer en centre bourg :

- Un endroit pluriel, évolutif et adaptatif, intermédiaire entre le lieu de travail et le domicile (lieu tiers) ;
- Un espace public ouvert à toutes et tous pour partager, apprendre et faire ensemble ;
- Un lieu inclusif et créateur de lien social où chacun peut se révéler dans sa singularité ;
- Un espace de travail partagé (coworking).

Il s'agit de coconstruire avec la population locale et les partenaires associatifs et institutionnels un **projet fédérateur** autour d'une vision commune et partagée intégrant les fonctionnalités futures attendues présentées ci-dessus et de le décliner en **actions opérationnelles d'aménagement et de développement**.

Le présent cahier des charges a pour objet de préciser le contenu et les modalités d'exécution des différentes tâches à réaliser par le prestataire.

La Commune souhaite porter à la connaissance du cabinet des éléments de contexte à prendre en compte, ces données seront complétées au besoin par le prestataire. Ce contexte territorial dans lequel s'inscrit cette démarche est également à prendre en compte pour définir et préciser la méthode et le processus de conduite de la mission.

ARTICLE 2 – ELEMENTS DE CONTEXTE

1.1 - Présentation générale de la Commune :

Maxent est un village rural, riche en histoire. En 1991 et 1992, les vestiges d'une église carolingienne ont été mis à jour lors de fouilles archéologiques. Au pied de l'église actuelle construite entre 1893 et 1896 sur les plans d'Arthur Regnault, ont été découverts les restes d'un monastère offert vers 860 par Salomon alors Roi de Bretagne, aux moines de l'Abbaye Saint-Sauveur de Redon.

La Commune de Maxent compte 1 484 habitants au 1^{er} janvier 2023. Elle s'étend sur une superficie de 39.7 km². La Commune est située dans l'aire urbaine de Rennes, à l'Ouest du Département d'Ille-et-Vilaine et au cœur du pays de Brocéliande. Le bourg est situé à environ 10 minutes de Plélan-le-Grand et de la RN 24. Maxent est membre de Brocéliande Communauté et du Pays de Brocéliande.

1.2 - Dynamique démographique :

Depuis 2009, Maxent connaît une phase de croissance démographique continue (+ 13.8%, soit une croissance moyenne de 16 habitants /an). La population est jeune. En effet, en 2020, 37.1% des habitants ont moins de 29 ans. La catégorie des moins de 14 ans représente en 2020, 22.5% c'est la catégorie d'âge la plus élevée.

Parmi la population active, en 2020, 18% des personnes seulement travaillent sur la commune de résidence (23.3% en 2009).

1.4 - Les équipements publics et les milieux naturels d'intérêt patrimonial :

Les équipements communaux sont actuellement de bon niveau.

Plus précisément, la Commune compte :

- Une mairie ;
- L'école privée Saint Joseph ;
- L'école primaire Les Gallos Peints ;
- Restaurant scolaire (120 repas sur les 150 scolarisés sur la commune) ;
- Garderie municipale « Max enfants » ;
- Un centre de loisirs géré par l'Inter'Val ;
- Une médiathèque ;
- Une salle polyvalente ;
- L'espace Arbenn ;
- Terrain de sport ;
- L'église Saint-Sauveur ;
- L'EHPAD (comptant 52 résidents).

Le centre-bourg est principalement constitué de maisons anciennes implantées à l'alignement des voies. La Commune se caractérise par la présence de 108 hameaux disséminés en campagne. Elle renferme par ailleurs un réseau hydrographique important, des boisements et un bocage assez dense (présence de haies bocagères, de corridors écologiques), un paysage vallonné, 150 kms de voies communales, de nombreux chemins ruraux et d'exploitation.

A noter la présence, sur le territoire de Brocéliande Communauté de collèges mais l'absence de Lycée. Il conviendra donc de développer des moyens adéquats pour « toucher les lycéens » dans le cadre de cette étude.

1.5 - Les activités économiques et emploi :

Les activités commerciales et artisanales sont plurielles : couvreur, charpentier, entreprise de travaux agricoles, menuisier, photographe, pension pour chat, etc.

La Commune compte par ailleurs une trentaine d'exploitations agricoles sur son territoire de type polyculture élevage essentiellement.

Sur le plan touristique, la Commune compte 5 gîtes privés, le Domaine des Hayes (qui accueille de nombreuses réceptions), des circuits de randonnée. En période estivale sont organisés les Mardis de Maxent (marché festif et animé à l'espace Arbenn et rue du Prélois).

1.6 - Le dynamisme associatif :

La Commune présente un fort dynamisme associatif dans le domaine sportif, culturel et de loisirs. Parmi ces associations citons, AAPPMA Chèze Canut, ACCA, ACPG-CATM, APE école les Gallo Peints, APEL école Saint Joseph, Athlético Maxent, Brocéliande Volley, la Pétanque Maxentaise, M.A.R.C.H.E et « T'es Toi ! », VVT Club, Paysages et Patrimoine en Brocéliande, FC Plélan-Maxent, Azylis, Pagaléem, Echappée Belle, Gymnastique Volontaire Maxentaise, l'Inter'Val (centre social).

Par ailleurs à l'échelle de la Communauté de Communes de nombreuses associations proposent et développent des animations et manifestations culturelles plurielles reconnues au-delà du territoire (Dixit Poetic, La Loggia, Du Bruit Dans le Bourg, Heidi à bien grandi, Au Carrefour de la Galésie, Jardins de Brocéliande, Hispamebro, etc.).

1.7 - Le Transport, déplacements et mobilités :

Le bourg de Maxent est traversé par deux routes départementales :

- La Route Départementale RD 38 reliant Plélan-le-Grand et Baulon
- La Route départementale RD 63 reliant Treffendel et Loutehel

Le maillage viaire de desserte est important.

Pour se rendre au travail, 86.2% des personnes utilisent la voiture, 2% utilisent le transport en commun, 0.8% se déplacent en deux roues motorisées, 3.5% à pied.

Concernant le transport en commun, les habitants peuvent utiliser les bus BreizGO :

- Ligne 1A au départ de Plélan-le-Grand ou Treffendel vers Rennes
- Ligne 1B au départ de Saint Thuriel vers Rennes
- Ligne 12 au départ de Plélan-le-Grand vers Redon
- Ligne 6 au départ de Baulon vers Rennes

Dans le cadre d'une démarche expérimentale, Brocéliande Communauté met en place, depuis juin 2023, un nouveau service de covoiturage à la demande reliant

Maxent et Plélan-le-Grand. Une piste cyclable connectant Maxent et Plélan est par ailleurs prévue en 2024.

ARTICLE 2 – OBJECTIFS DE L'ETUDE

Dans le cadre d'une démarche de redynamisation de son centre bourg, la commune a décidé d'offrir et développer de nouveaux services pour et avec la population locale dans le cadre d'une démarche participative et volontariste impliquant le plus grand nombre à tous les stades de l'étude (du diagnostic à la définition des services futurs).

Le prestataire devra donc mettre en place une méthode d'animation de territoire spécifique permettant d'impliquer la population locale mais aussi des communes environnantes, de mobiliser le plus grand nombre pour répondre aux objectifs fixés ci-dessus et de définir un programme d'opérations concrètes et concertées de développement et d'aménagement.

L'espace physique choisi pour ce futur tiers lieu est un bâtiment de caractère appartenant à la commune. Il est situé en centre bourg, sur la place principale face à l'église et au bar restaurant. Il offre un caractère architectural de type maison bourgeoise avec une harmonie de façades et de grandes hauteurs sous plafonds. Ce bâtiment de type R+2 est inoccupé depuis 2020.



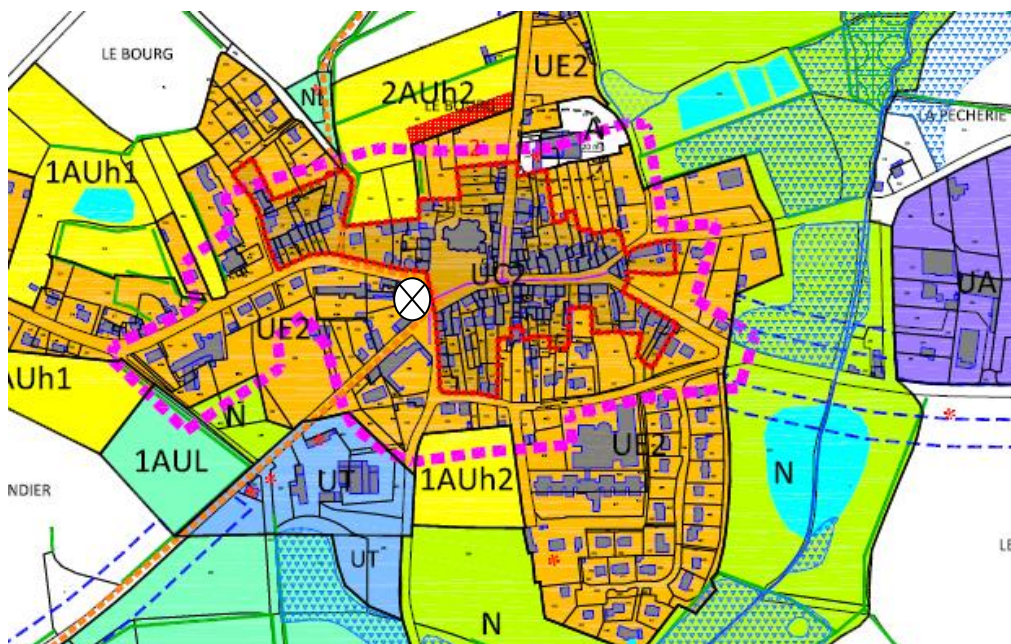
Vue depuis l'espace Arbenn



Vue depuis la place du Roi Salomon.

Aujourd'hui, il est accessible depuis l'espace Arbenn à l'intersection de liaisons douces venant du square des écoles, cet espace est actuellement un lieu de rassemblements festifs en période estival. Des places de stationnements sont possibles à proximité immédiate (une vingtaine d'emplacements Place du Roi Salomon et une quarantaine Square des écoles).

Le bâtiment actuel est en zone UE2 du PLUI approuvé le 21 juin 2021. Il est intégré au zonage autorisant l'implantation de commerce de proximité.



Le souhait de la Commune, dans le cadre de cette étude, est d'imaginer au sein de ce bâtiment un espace modulable pensé comme un lieu de vie, de partage et de lien social pour y accueillir à terme une nouvelle offre de services en centre bourg. Il s'agira par ailleurs de permettre à ce bâtiment aujourd'hui en désuétude de retrouver son caractère initial (restauration de la façade).

Les bâtiments communaux situés à proximité immédiate pourront être intégrés à la réflexion pour proposer une offre de services complémentaires.

La commission communale « Vie économique, touristique et culturelle » lors de sa réunion du 23 mai 2023 a proposé quelques pistes de réflexion. Ces dernières déclinées ci-dessous ne sont qu'indicatives à ce stade mais elles montrent l'attachement de la collectivité à proposer en ce lieu dédié de nouvelles offres non couvertes sur le territoire et ce dans un esprit d'ouverture et de partage (espace de vie collective et de culture, invitant aux rencontres, aux projets en commun).

- Au RDC, la création de salles de réunion, de conférence, de concert, d'ateliers de galerie d'exposition (avec un traitement acoustique spécifique) ;
- Au 1^{er} étage, aménagement de bureaux et d'un espace convivial permettant les travaux de groupe, le télétravail et les créations artistiques (avec installations numériques adaptées) ;
- Au 2^{ème} étage, une résidence d'artistes de longue durée.

ARTICLE 3 – PRESTATIONS ATTENDUES

Le bureau d'étude retenu sera chargé de conduire les prestations décrites ci-dessous et ce dans le cadre d'un processus itératif et évolutif.

3.1 – Diagnostic partagé du territoire

La première phase de l'étude consiste à réaliser un diagnostic complet et global du territoire afin de bien cerner les attentes et besoins des habitants en réponse aux objectifs définis par la Commune précisés à l'article 1 du présent cahier des charges. L'échelle retenue est la population de Maxent et des communes environnantes (Plélan le Grand, Treffendel, Saint-Thurial, Saint-Péran, Baulon, Campel) et les représentants d'associations culturelles reconnues d'intérêt intercommunautaire à l'échelon de Brocéliande Communauté.

L'ancrage local du futur tiers lieu est primordial pour la Commune. Il conviendra d'analyser les potentialités du territoire, de s'appuyer sur l'existant et de cerner les leviers spécifiques. Le territoire de Brocéliande renferme de grandes richesses intrinsèques en matière de culture, d'environnement, de savoir-faire. Il s'agit de les révéler et de proposer dans un souci permanent de complémentarités et de synergies de nouvelles offres complémentaires. Il pourra s'agir également d'accompagner les dynamiques de valorisation du patrimoine culturel existantes en les amplifiant (résidences d'artistes, conteurs, etc.) mais aussi éventuellement d'exploiter de nouvelles « niches culturelles » non explorées aujourd'hui.

Aussi, plus précisément, le prestataire sera chargé de :

- Présenter la démarche engagée aux habitants et partenaires locaux ;
- Mobiliser le plus grand nombre par des moyens adaptés et évolutifs dans le temps ;
- Collecter et traiter les besoins et attentes réels et spécifiques ;
- Détecter les utilisateurs potentiels (sur lesquels pourront reposer les services à développer) ;
- Rencontrer les partenaires institutionnels ;
- Faire émerger les attentes individuelles et collectives, explorer les besoins non pourvus du territoire ;
- Répertorier les propositions, élaborer en collectif les domaines d'activités stratégiques et les décliner en offres de services ;
- Commencer progressivement à construire les bases d'une communauté d'acteurs (futurs usagers du tiers lieu) à partir du collectif et des personnes ressources.

Le bureau d'études devra mettre en place des animations spécifiques favorisant la mobilisation du plus grand nombre (notamment des jeunes, des collégiens, des lycéens) et des associations culturelles pour réaliser cet état des lieux. La méthode proposée devra permettre d'aborder tous les aspects définis par la commune.

Pour y répondre, des entretiens semi-directifs, des ateliers de co-construction, des rencontres collectives, des questionnaires, des réunions publiques, mais aussi des outils pédagogiques, ludiques, coopératifs pourront être proposés. Des visites de tiers lieu inspirants avec les membres de la future communauté d'acteurs pourraient

également être organisées. Dans tous les cas, les échanges seront favorisés ainsi que toutes les méthodes novatrices d'intelligence collective impliquant le plus grand nombre.

Le prestataire cherchera en permanence à croiser les thèmes et enjeux entre eux (approche transversale et non par secteurs analysés séparément).

Au terme de ce travail, le cabinet devra proposer un titre symbolique (ou plusieurs) à ce tiers lieu. Ce dernier doit découler de ce travail partenarial et être l'aboutissement de ce processus engagé.

A ce stade, différents livrables devront être remis :

- Compte-rendu des réunions de concertation, des supports utilisés et des rencontres avec la population locale et partenaires ;
- Rédaction du portrait de territoire ;
- Identification des besoins et attentes de la population (résultats détaillés).

3.2 – Définition des scénarios de développement

Il s'agit de se projeter à l'avenir, de définir collectivement une nouvelle offre de services plurielle et lors de cette phase de traduire le projet collectif en un tiers lieu.

Cette phase doit aboutir à la réalisation d'esquisses d'aménagement et d'occupation du bâti, de plans, schémas d'organisation et de développement du futur tiers lieu.

Le bureau d'étude aura également pour mission de faire un diagnostic technique complet du bâtiment existant pour définir son aménagement intérieur en réponse aux investigations conduites préalablement tout en conservant son intérêt patrimonial. Le prestataire devra réaliser les relevés et plans afin d'avoir une description complète et détaillée du bâtiment (plan de masse, de coupes transversales et longitudinales, des façades, de la charpente, de la couverture et des réseaux). Il devra par ailleurs déterminer l'organisation et l'agencement de l'espace modulable (dans le temps) destiné aux outils proposés (maquettes, expositions temporaires, etc.).

Le prestataire réalisera les plans des locaux ainsi que l'étude de la structure, des fondations, des planchers, de la toiture, réalisée par un cabinet spécialisé.

Cette phase doit permettre de caractériser les priorités d'intervention et d'élaborer collectivement, dans un cadre prédéfini, plusieurs scénarios d'aménagement et de développement évolutif dans le temps et l'espace.

Une organisation particulière est à proposer pour définir avec le plus grand nombre ces scénarios. Ils seront suffisamment détaillés et argumentés pour permettre aux élus d'arrêter leur choix (1 scénario et/ou des variantes) de développement.

A l'issue de cette phase, le prestataire devra remettre au maître d'ouvrage

Documents graphiques :

- Représentation des scénarios sous forme d'esquisses, de plans et schémas d'aménagement.

Documents écrits :

- Compte-rendu de réunions de concertation, des supports utilisés et des rencontres ;
- Rédaction détaillée des scénarios proposés.
- Au terme de cette phase, il est également attendu des éléments permettant l'évaluation d'un coût de fonctionnement pérenne de chaque scénario afin d'éclairer le Conseil Municipal dans ses choix.

3.3 – Elaboration du plan d'actions opérationnel tout en acculturant les différentes parties prenantes

Suite à la validation par le Conseil municipal du scénario retenu, le prestataire devra élaborer un programme d'interventions détaillé permettant de traduire concrètement les objectifs partagés en plan d'actions opérationnel.

Il s'attachera à décrire précisément les travaux à effectuer et engagera une évaluation financière des coûts. (Investissement et fonctionnement pérenne)

Chaque action proposée devra faire l'objet d'une présentation détaillée comprenant au minimum :

- La priorisation d'exécution ;
- Les objectifs poursuivis ;
- Les modalités de réalisation et de mise en œuvre intégrant le cas échéant les outils réglementaires et juridiques à prendre en compte ;
- Les autres partenaires à associer ;
- Coût prévisionnel de l'opération ;
- Plan de financement ;
- Modalités de suivi et d'évaluation.

Il conviendra de trouver des modes de concertation spécifique pour définir les actions en étroite association avec la population et les autres partenaires concernés. Des groupes de travail pourraient être constitués pour la rédaction de ces fiches-actions. En fonction de l'état de maturité des réflexions et de la mise en œuvre effective des opérations, ces derniers pourraient être maintenus après l'étude (suivi de la mise en œuvre, de l'évaluation). Aussi le prestataire doit tout mettre en œuvre pour créer une réelle dynamique collaborative (choix des actions ayant un effet d'entraînement, mise en place d'actions innovantes sur le territoire).

Le prestataire sera chargé de faire des propositions d'intervention (aménagement intérieur et extérieur) en tenant compte du caractère historique du bâtiment en vue de sa réhabilitation. Il s'attachera à décrire précisément les travaux à effectuer et engagera une évaluation financière des coûts.

Le Cabinet donnera des conseils et orientations pour l'animation de la communauté d'acteurs dans la durée.

Les documents à remettre au maître d'ouvrage sont précisés ci-dessous :

Documents graphiques :

- Formalisation graphique sous forme de plans, schémas, croquis, esquisses.

Documents écrits :

- Compte-rendu de réunions de concertation, des supports utilisés et des rencontres avec les partenaires ;
- Présentation détaillée de chaque fiche-action proposée ;
- Guide de présentation des travaux à réaliser.

Dans l'attente de l'ouverture officielle du tiers lieu, afin d'éviter de perdre la dynamique impulsée avec la population locale, le cabinet proposera différentes actions de préfiguration du futur tiers lieu et des animations hors les murs à conduire avec des partenaires ciblés. Cette phase de transition donnera à voir des actions concrètes qui seront proposées dans le futur bâtiment et permettra de faire connaître le projet et d'élargir la communauté d'acteurs.

3.4 – Etude programmatique

Par ailleurs, le prestataire devra définir à l'issue de ce travail, une feuille de route détaillant et précisant les différentes étapes à conduire par la commune pour mener à bien son projet.

Cette dernière décrira précisément les démarches technico-administratives à entreprendre et les interventions à engager pour l'aménagement du bâtiment en tiers lieu (études préalables complémentaires, etc.).

Des conseils seront par ailleurs prodigués sur l'animation générale du programme (animation de la communauté d'acteurs et le lien avec les travaux d'aménagement).

ARTICLE 4 – MODALITES D'EXECUTION DE L'ETUDE ET ENGAGEMENTS DES PARTIES

4.1- Conduite de la mission par le prestataire, engagement des parties

L'équipe retenue devra faire preuve pour mener à bien ce travail, d'une capacité à animer la démarche dans le souci permanent de la concertation avec le maître d'ouvrage, la population et les partenaires concernés.

Les élus souhaitent que cette étude s'inscrive dans une logique de développement durable et solidaire.

Le cabinet devra attirer l'attention du maître d'ouvrage, le cas échéant, sur d'éventuelles imperfections dans la rédaction de ce programme et des expertises techniques complémentaires à conduire.

Les actions proposées devront tenir compte des capacités financières de la commune et des obligations réglementaires en matière d'urbanisme notamment.

La Commune s'engage à :

- Mettre à disposition les informations et documents nécessaires (PLUI, études diverses) et à faciliter les démarches entreprises par le prestataire dans le cadre de ses missions ;
- Elle informera l'équipe de tous projets, publics ou privés, dont elle a connaissance sur son territoire et sur celui des communes limitrophes qui, par leur nature, auraient des incidences sur cette expertise ;
- Conservera à sa charge toutes les formalités administratives liées au déroulement de l'étude, convocations, programmation des réunions, etc.

Le plan d'actions devra être précis pour éviter à la commune d'engager de nouvelles expertises avant la mission de MOE.

4.2- Pilotage de l'étude

La **Commission communale « Vie économique, touristique et culturelle »** assurera le suivi et la coordination générale de l'étude. En tant que de besoin elle pourra être ouverte à d'autres membres (service technique culture de Brocéliande Communauté, etc.).

Le **Conseil Municipal** se réunira à 3 reprises pour valider chacune des grandes étapes de l'étude :

- Validation du diagnostic partagé de territoire ;
- Validation des orientations d'aménagement, de développement et choix du scénario retenu (et ou des variantes) ;
- Validation du plan d'actions opérationnel et du programme d'intervention (étude programmatique).

4.3- Livrables

Outre les documents à restituer à chaque phase de l'étude et rappelé ci-dessus, le prestataire remettra un rapport final complet comprenant l'intégralité de l'expertise (comprenant les documents graphiques) en 2 exemplaires dont 1 reproductible.

4.4- Planning

Le rapport d'étude final sera remis à la Commune dans un délai de 9 mois, à compter de la date de notification du marché.

La durée envisagée pour la réalisation des missions est la suivante :

- Phase 1 : Diagnostic partagé du territoire (3 mois) ;
- Phase 2 : Définition des scénarios de développement (3 mois) ;
- Phase 3 : Elaboration du plan d'actions opérationnel et de l'étude programmatique (3 mois).