



MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

CAHIER DES CHARGES

Maître d’Ouvrage

COMMUNE DE LANGOUET
19, rue des Chênes - 35630 LANGOUET
Tél. 02.99.69.92.30 – Fax 09.70.61.26.13

Objet du marché

Étude de programmation urbaine et architecturale du centre-bourg de la commune de Langouët selon une approche « *cradle to cradle - C2C* »

Forme du marché

Marché public de prestations intellectuelles
Procédure adaptée – Art. 28 du Code des Marchés Publics

Date de réception des offres : Jeudi 16 juin 2016 à 16h

Table des matières

I. REGLEMENT DE CONSULTATION		3
1.1	Objet de la consultation	3
1.2	Conditions de la consultation	3
1.3	Modalités de transmission des plis	3
1.4	Sélection et jugement des offres	4
1.5	Attribution du marché	5
1.6	Informations complémentaires	6
1.7	Date d'envoi de l'avis à la publication	6
II. CAHIER DES CLAUSES ADMINISTRATIVES PARTICULIERES		7
2.1	Dispositions générales	7
2.2	Nature et composition des prix	7
2.3	Retenue de garantie	8
2.4	Règlement	8
2.5	Délais d'établissement des documents d'étude et pénalités	8
2.6	Propriété intellectuelle	8
2.7	Dérogation au CCAG-PI	8
III. CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES		9
3.1	Contexte	9
3.2	Objectifs de la mission	13
3.3	Périmètre d'étude	14
3.4	Délai d'étude	15
3.5	Déroulement	15
3.6	Pilotage de l'étude	19
3.7	Compétences de l'équipe	20

I. REGLEMENT DE CONSULTATION

1.1 Objet de la consultation

La présente consultation concerne un marché de prestations intellectuelles pour la réalisation d'une **étude sur la revitalisation du centre-bourg de la commune de Langouët selon une approche « cradle to cradle - C2C » de l'urbanisme en milieu rural**. Le pouvoir adjudicateur est la Commune de Langouët. Son représentant, signataire du marché, est le maire de la Commune de Langouët.

1.2 Conditions de la consultation

1.2.1 Procédure de la consultation

La présente consultation est lancée suivant la procédure adaptée, définie à l'article 28 du Code des Marchés Publics (Décret 2006-975 du 1er/08/2006). Elle est lancée en vue de l'attribution d'un marché de prestations intellectuelles.

1.2.2 Modifications de détail au dossier de consultation

La Commune de Langouët se réserve le droit d'apporter au plus tard DIX (10) jours avant la date limite fixée pour la réception des offres, des modifications de détail au dossier de consultation. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans élever aucune réclamation à ce sujet.

1.2.3 Délai de validité des offres

Le délai de validité des offres est limité à CENT VINGT (120) jours à compter de la date limite fixée pour la remise des offres.

1.2.4 Retrait des dossiers de consultation

Le dossier de consultation est à retirer à l'adresse suivante :

COMMUNE DE LANGOUET
19, rue des Chênes - 35630 LANGOUET
Tél. 02.99.69.92.30 – Fax 09.70.61.26.13
e-mail : mairie-de-langouet@wanadoo.fr

Il est remis gratuitement, sur place, par courrier ou par e-mail à chaque candidat.

1.3 MODALITES DE TRANSMISSION DES PLIS

1.3.1 Modalités de déroulement de la procédure

Il est rappelé que la totalité du dossier remis par le candidat devra être transmis sur support papier doublé d'une offre au format numérique enregistrée sur clé USB ou CD-ROM. Les candidats transmettent leur offre sous pli cacheté portant les mentions : « Etude cradle to cradle de revitalisation du centre bourg ».

Ce pli devra être remis contre récépissé ou, s'il est envoyé par la poste par pli recommandé avec avis de réception postal, et parvenir à destination avant la date et l'heure limites de réception des offres et ce, à l'adresse suivante :

Les plis qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limite précitée ne seront pas retenus.

1.3.2 Contenu de l'offre

L'enveloppe contiendra OBLIGATOIREMENT les pièces suivantes :

- Une lettre de candidature DC1
- Déclaration du candidat DC2
- L'acte d'engagement : à compléter obligatoirement, dater et signer par les représentants qualifiés de **toutes les entreprises ayant vocation à être titulaire du marché.**

Cet acte d'engagement sera accompagné éventuellement par **les demandes d'acceptation des sous-traitants**, et d'agrément des conditions de paiement, pour tous les sous-traitants de premier rang désignés au marché (annexe de l'acte d'engagement en cas de sous-traitance).

L'acte d'engagement reprendra également les délais de réalisation de la mission.

- Une proposition financière détaillée sous la forme d'un tableau de répartition d'honoraires précisant pour chaque élément de mission le nombre de jours vendus et le prix journée sera jointe à l'acte d'engagement et paraphé. Le candidat précisera plus particulièrement pour chaque phase, le temps passé et coût de l'ingénierie liée aux thématiques énergie-climat (mobilité décarbonée, production et stockage de l'énergie, etc.).
- Le présent cahier des charges à accepter (signature en dernière page et paraphes sur les précédentes).

- Une note méthodologique définissant avec précision le mode opératoire envisagé par le candidat, pour la conduite de la mission. Le nombre de réunions proposé sera décrit et justifié. La note sera accompagnée d'un calendrier rappelant les délais pour chaque phase d'étude et tenant compte des délais de présentation et de validation du maître d'ouvrage

- Les moyens humains : composition du/des cabinet(s), nom et raison sociale, coordonnées et qualifications professionnelles

- Une liste de références professionnelles de chacun des membres de l'équipe et notamment dans le domaine d'activité faisant l'objet de la consultation.

1.4 Sélection et jugement des offres

La recevabilité des candidatures est appréciée au regard des conditions suivantes :

- ⑩ Être autorisé à soumissionner à un marché public en application de l'article 43 du Code des Marchés Publics (CMP) et avoir fourni un dossier de candidature complet ; en cas de pièces absentes ou incomplètes, le pouvoir adjudicateur pourra inviter ces candidats à compléter leur dossier de candidature et informer de cette possibilité l'ensemble des autres candidats ;
- ⑩ Avoir les capacités professionnelles, techniques et financières d'exécuter le marché.

Sur la base des critères ci-dessous énoncés, le représentant du pouvoir adjudicateur, choisit l'offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération :

- ⑩ Valeur technique et pertinence de la réponse au regard des attentes décrites au cahier des charges : **40 %**
- ⑩ Moyens mobilisés pour la prestation et organisation envisagée pour la réalisation de l'étude : **25 %**

- ⑩ Prix : **25 %**
- ⑩ Retour sociétal de l'entreprise : **10 %**.

Le présent appel d'offre est passé en procédure adaptée, en appel d'offre ouvert. Le pouvoir adjudicateur, au vu des critères de jugement des offres, organisera une audition lors de la semaine 27 de 2016 avec les trois (3) candidats ayant présenté les offres les plus intéressantes.

En cas de discordance constatée dans une offre, les indications portées en lettres sur le bordereau des prix prévaudront sur toute autre indication de l'offre et le montant du détail estimatif sera rectifié en conséquence. Les erreurs de multiplication, d'addition ou de report qui seraient constatées dans ce détail estimatif seront également rectifiées et, pour le jugement des offres, c'est le montant ainsi rectifié du détail estimatif qui sera pris en considération.

1.5 Attribution du marché

Le marché ne peut être attribué au candidat retenu que sous réserve que celui-ci produise, dans un délai de 5 jours francs à compter de la réception de la demande du pouvoir adjudicateur, les certificats délivrés par les administrations et organismes compétents prévus à l'article 46 du Code des Marchés Publics, à savoir :

Les pièces prévues aux articles D. 8222-5 ou D. 8222-7 et D. 8222-8 du code du travail ; ces pièces sont à produire tous les six mois jusqu'à la fin de l'exécution du marché et les attestations et certificats délivrés par les administrations et organismes compétents prouvant qu'il a satisfait à ses obligations fiscales et sociales. Un arrêté des ministres intéressés fixe la liste des administrations et organismes compétents ainsi que la liste des impôts et cotisations sociales devant donner lieu à délivrance du certificat.

Le décret 2011-1601 du 21/11/2011 a en effet modifié la liste des documents **à demander** au candidat retenu pour l'attribution du marché et à son titulaire **tous les six mois**. La nouvelle rédaction de l'article D.8222-5 du code du travail prévoit l'obligation de présenter l'attestation de paiement des cotisations et des contributions de cotisation sociale et supprime l'attestation sur l'honneur du dépôt auprès de l'administration fiscale de l'ensemble des déclarations fiscales obligatoires.

Cette nouvelle attestation est enrichie de deux mentions relatives au nombre de salariés employés et à l'assiette des rémunérations déclarée sur le dernier bordereau récapitulatif des cotisations de sécurité sociale adressé à l'organisme de recouvrement par le sous-traitant.

Lorsqu'une entreprise souhaite se porter candidate à un marché public, elle doit fournir **deux attestations, datant de moins de 6 mois, prouvant qu'elle est à jour de ses cotisations sociales auprès de l'Urssaf et du paiement des taxes et contributions dues au Trésor public.**

L'attestation fiscale qui permet aux candidats de justifier de la régularité de leur situation fiscale (paiement de la TVA et de l'impôt sur le revenu ou sur les sociétés) peut être obtenue :

- ⑩ directement en ligne via le compte fiscal des entreprises adhérentes, uniquement pour celles qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés et assujetties à la TVA,
- ⑩ auprès du service des impôts via le formulaire n°3666, pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu.

Ces pièces doivent être produites par le candidat auquel il est envisagé d'attribuer le marché. Il est toutefois laissé aux candidats la liberté de fournir lesdites pièces dès la remise de l'offre.

Si le candidat retenu ne peut produire les certificats précités dans le délai fixé par le pouvoir adjudicateur, son offre est rejetée. Dans ce cas, l'élimination du candidat est prononcée par le pouvoir adjudicateur.

Le pouvoir adjudicateur présente la même demande au candidat suivant dans le classement des offres.

A tout moment, le pouvoir adjudicateur peut mettre fin à la procédure pour des motifs d'intérêt général.

1.6 Informations complémentaires

Renseignements administratifs

Pour obtenir tous les renseignements administratifs complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront adresser une demande au service suivant :

Commune de Langouët

Tél. : 02 99 69 92 30

Fax : 09 70 61 26 13

e-mail : mairie-de-langouet@wanadoo.fr

Renseignements techniques

Pour obtenir tous les renseignements techniques complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront adresser une demande au service suivant :

Commune de Langouët

Tél. : 02 99 69 92 30

Fax : 09 70 61 26 13

e-mail : mairie-de-langouet@wanadoo.fr

1.7 Date d'envoi de l'avis à la publication

12 AVRIL 2016

II. CAHIER DES CLAUSES ADMINISTRATIVES PARTICULIÈRES

2.1 Dispositions générales

2.1.1 Sous-traitance

Le mandataire peut sous-traiter l'exécution de certaines parties de son marché, sous réserve de l'acceptation du ou des sous-traitants par le maître d'ouvrage et de l'agrément par lui des conditions de paiement de chaque sous-traitant.

En application de l'article 51 VII du Code des marchés publics, si le marché est attribué à un groupement conjoint, celui-ci sera tenu d'assurer sa transformation en groupement solidaire après attribution du marché.

2.1.2 Pièces constitutives du marché

Les pièces du marché sont par ordre de priorité décroissante les suivantes :

⑩ Pièces particulières :

- Acte d'engagement (AE) et ses annexes éventuelles ;
- Le présent Cahier des charges qui fait office de Règlement de Consultation (RC), de Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP) et de Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) ;
- L'attestation fiscale et celle concernant le paiement des cotisations sociales.

⑩ Pièces générales :

- Cahier des Clauses Administratives Générales applicables aux marchés publics de prestation intellectuelles (CCAG- PI) défini par l'arrêté du 16 septembre 2009 portant approbation du cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de prestations intellectuelles.

2.2 Nature et composition des prix

2.2.1 Répartition des paiements

L'acte d'engagement indique éventuellement ce qui doit être réglé respectivement au bureau d'études mandataire et à ses cotraitants.

2.2.2 Modalités de calcul des prix

Le marché est passé à prix global forfaitaire non actualisable et non révisable.

2.2.3 Contenu des prix

Les prix sont réputés comprendre toutes les dépenses résultant de l'exécution des études, y compris les frais généraux (reprographie, déplacements...)

Les prestations faisant l'objet du marché seront réglées par acomptes à chaque phase, ces derniers étant établis sur la base de la décomposition du prix global et forfaitaire et des prestations qui y sont mentionnées. Elles comprennent l'ensemble des prestations définies dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières.

2.3 Retenue de garantie
Sans objet.

2.4 Règlement

Conformément à l'article 98 du Code des Marchés Publics, le paiement s'effectuera par mandat administratif dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la facture.

Dans le cadre du règlement des co-traitants, le mandataire vise les notes d'honoraires de chaque co-traitant et les transmet au maître d'ouvrage. Chaque co-traitant est payé directement, conformément à la répartition des honoraires en annexe de l'acte d'engagement.

2.5 Délais d'établissement des documents d'étude et pénalités

2.5.1 Délai et calendrier

Les délais et le calendrier sont indiqués dans l'offre du candidat (note méthodologique) pour chaque phase de la mission.

De plus, le mandataire du groupement de commande indiquera dans l'acte d'engagement le délai global de la mission jusqu'à la production des différents documents de rendu qui y sont mentionnés. Ce délai démarre à partir de la réception de l'ordre de service notifiant le démarrage des missions du marché. Si le dépassement du délai est du fait du maître d'ouvrage, un ordre de service de prolongation sera établi.

2.5.2 Reprise des documents

En cas de demande de corrections et de modification des documents d'étude provisoires par le maître d'ouvrage, le mandataire du groupement de commande s'engage à amender son document sous un délai indiqué dans l'acte d'engagement.

2.5.3 Pénalités pour retard

En cas de retard dans la présentation de ces documents d'étude par rapport aux délais indiqués dans l'acte d'engagement, le mandataire du groupement de commande subit, sur ces créances, des pénalités dont le montant par jour de retard est fixé à 45 euros/ jours, pour les 10 premiers jours de retard, et 90 euros/jours à compter du 11ème jour. Ces pénalités sont applicables par retenue directe sur les acomptes de paiement sans besoin de mise en demeure préalable de la part du maître d'ouvrage et sur simple justificatif de la date de réception des documents complets validés par le maître d'ouvrage.

2.6 PROPRIETE INTELLECTUELLE

Les dispositions relatives à la propriété intellectuelle sont celles de l'option B de l'article 25 du CCAG-PI.

2.7 Dérogation au CCAG-PI

Articles du CCAG-PI auquel il est dérogé : **ARTICLE 14**

Article du marché par lequel est introduite cette dérogation : **ARTICLE 2.5.3 « PENALITES POUR RETARD »**

III. CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES

3.1 Contexte

3.1.1 La démarche régionale sur la revitalisation des centres-bourgs

L'analyse des dynamiques démographiques bretonne sur les 10 dernières années d'après les données de l'INSEE souligne une certaine attractivité régionale avec près de 200 000 nouveaux habitants sur la période. Les projections de l'INSEE tablent à l'horizon 2040 sur un gain prévisionnel de 600 000 habitants supplémentaires. Le développement démographique breton s'est accompagné d'une augmentation de l'artificialisation des sols liée, notamment, à l'augmentation de la construction neuve de maisons individuelles le plus souvent en périphérie de l'enveloppe urbanisée des communes. Dans le même temps, les centralités des villes moyennes et des communes rurales rencontrent une désaffection avérée : augmentation du nombre de logements vacants, fragilité voir diminution des commerces et services de proximité et, bien entendu, baisse du nombre d'habitants et plus globalement de la vitalité de ces centralités.

Compte-tenu de ce contexte, il semble fondamental pour les communes d'explorer des orientations de développement poursuivant les objectifs suivants :

1. Limiter le développement foncier lié à l'extension urbaine en préservant les espaces agricoles et naturels.
2. Favoriser l'accueil des nouveaux habitants dans les enveloppes urbanisées afin de préserver et/ou développer la vie sociale et économique des communes.
3. Sauvegarder et améliorer les potentiels urbanistiques et architecturaux des communes en évitant la vacance des biens bâtis existants et la dégradation du patrimoine architectural.
4. Optimiser les « dents creuses » des centres-bourgs par la création de nouveaux logements s'intégrant au bâti local.

L'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) mène depuis 2011, en partenariat avec les collectivités territoriales, une expérimentation de « revitalisation des centres bourgs » sur les communes de Josselin (56) et Mellé (35) élargie depuis 2014 à 6 autres communes. Les études menées ont démontré l'évidente nécessité d'une réflexion globale dans le but de reconstruire des projets de vie et de développement en centre-bourg.

La commune de Langouët désire entreprendre une démarche similaire de projet de revitalisation et requalification/restructuration de son centre-bourg.

De façon plus singulière, la commune de Langouët qui s'est engagée en 2008 dans la convention des Maires et qui a rempli ses engagements dès 2012 souhaite approfondir sa démarche vers une commune zéro carbone en travaillant son urbanisme selon plusieurs critères consubstantiels : la mobilité décarbonée, l'utilisation de matériaux écologiques bio-sourcés et dépolluants, la production, le stockage et la redistribution d'énergies renouvelables, la prise en compte des nouvelles façons d'habiter,....

Les objectifs politiques font référence à la démarche *cradle to cradle* vers une économie circulaire à impact positif. Il s'agit de mettre en place des processus constructifs qui, non seulement, ne viennent pas impacter l'environnement mais qui sont éco-bénéficients, c'est à dire qu'ils bénéficient à la planète et à ses habitants sans impact négatif (même minime ou compensé).

3.1.2 Le contexte de la commune de Langouët

Géographie et situation

Située à 20 kilomètres au nord-ouest de Rennes, la commune de Langouët est une commune rurale de 602 habitants pour une surface de 699 hectares. La commune se trouve sur l'axe Gévezé – Bécherel (D27) à proximité de la 2 x 2 voies reliant Rennes à Saint-Malo (D137).

Elle fait partie de la Communauté de Communes du Val d'Ille composée de 10 communes représentant plus de 20 000 habitants et appartient au Pays de Rennes.

Historiquement, la commune s'est développée au nord de la D27 (axe Gévezé – Bécherel) à partir de deux axes principaux formant un « T » avec l'édification de l'église à la jonction des deux voies créant ainsi 3 îlots majeurs dans le centre-bourg. Commune typique des communes de Bretagne, la commune de Langouët a vocation à partager ses expériences au sein d'un réseau de communes appelé BRUDED (Bretagne Rurale Rurbaine et Développement Durable), au sein du Pays de Rennes et au sein de l'intercommunalité du Val d'Ille dont l'objectif est de tendre vers un territoire à énergie positive. Plus généralement la commune de Langouët entend mettre en œuvre **une démarche fondée sur : la requalification de l'emprise urbaine en lieu et place de l'étalement urbain, la réponse aux problématiques d'énergie et de préservation de la matière première dans la construction, l'adaptation aux nouveaux modes de vie et d'usage de l'habitat, aux évolutions sociétales (vieillesse de la population, diminution de la taille des ménages, développement de l'e-commerce...) et au réchauffement climatique.**

Démographie (Données INSEE)

La commune de Langouët a connu jusqu'en 1962 une baisse démographique régulière (519 habitants en 1896 contre 257 habitants en 1962) liée à l'exode rural et au vieillissement de la population pour repartir progressivement à la hausse depuis le début des années 60 et atteindre plus de 602 habitants en 2015 grâce à sa politique innovante et ses engagements en matière de développement durable et de qualité de vie.

Intercommunalité, documents d'études, accompagnement de l'Établissement Public Foncier de Bretagne

Après identification des potentiels et des dynamiques du territoire, l'analyse des documents permet d'établir les orientations de développement en matière de logements et de foncier. Les documents en vigueur à l'échelle du territoire sont les suivants :

- le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- le Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) ;
- le Programme Local de l'Habitat (PLH).

PLU de la commune et projet communal :

Le PLU de la commune de Langouët a été approuvé le 21 février 2003 et sa dernière modification délibérée par le Conseil Municipal est en date du 12 septembre 2014.

Parmi les ambitions majeures de la municipalité figure la revitalisation de la commune. La

valorisation du centre-bourg doit s'effectuer par une réponse à la vacance des logements, l'optimisation des « dents creuses » par la création de logements neufs ainsi que par l'aménagement de certains cœurs d'îlots en espaces verts partagés. Ce projet urbain devra s'établir sur les bases des potentiels fonciers et immobiliers mis en évidence dans le cadre du référentiel foncier mené avec l'accompagnement de l'EPFB (voir cartographie ci-dessus).

3.1.3 Le projet communal de Langouët

La commune de Langouët a initié une démarche forte d'écologie urbaine depuis les années 2000 à travers la réalisation de différents programmes pour développer et atteindre des objectifs précis en matière d'écologie et d'environnement, d'habitat et d'urbanisation.

Sont en place :

- Une cantine scolaire 100% bio depuis 2004 ;
- Un réseau de chaleur bois-énergie du bocage pour l'ensemble des équipements publics ;
- Un foncier communal entretenu sans pesticide et sans engrais (commune « zéro phyto » depuis 1999) ;
- Une production d'énergie photovoltaïque sur le réseau correspondant à 100% de la consommation ;
- Une école HQE ;
- Des logements sociaux et/ou d'accession sociale écologiques et à visée passive (quasiment sans besoin de chauffage) ;
- Un observatoire de la qualité de l'air intérieur dans les logements passifs ;
- La replantation de haies bocagères (9Kms de linéaire depuis 2013).

Les démarches dans lesquelles la commune de Langouët s'est engagée ont été reconnues à travers plusieurs prix, notamment :

- 1^{er} prix national « Zéro Phyto » (catégorie moins de 1 000 habitants) en 2015.

Afin de poursuivre de manière cohérente cette démarche, la municipalité a pour grandes orientations les éléments suivants :

1. L'augmentation maîtrisée de la population par un développement urbain au cœur même du bourg afin d'éviter l'empiétement sur les terres agricoles.
2. La valorisation et la requalification des entités naturelles et du patrimoine architectural existant.
3. Le développement d'une Économie circulaire à impact positif.
4. Une mobilisation citoyenne par le développement d'un volet pédagogique autour de cette économie circulaire afin d'aboutir à une vulgarisation des bonnes pratiques et, ainsi, les faire converger.
5. La mise en place d'une mobilité décarbonée à l'échelle de la commune. Cette mobilité aura pour conséquence une liberté de mouvement de chacun et une autonomie des déplacements vis à vis des ressources épuisables.
6. La conception de logements bioclimatiques (ou éco-bénéficients).
7. La conception de logements permettant d'optimiser les taux d'occupation des logements (conception modulaire liée à l'évolution d'usage de l'habitat).
8. L'emploi systématique de matériaux et produits naturels, bio-sourcés, locaux, recyclés.
9. Le recyclage à 100% des constructions en fin de vie.
10. L'autonomie énergétique : la production, le stockage et la redistribution optimisée de la totalité de l'énergie nécessaire à la vie du bourg et de ses habitants par des énergies renouvelables.

11. Le traitement autonome des eaux usées de l'ensemble de la commune.
12. La mise en place d'un service public numérique à l'usage des habitants (création d'une application numérique locale du type bourse à la mobilité et aux services partagés).

3.1.4 Le contrat d'objectif

La commune de Langouët a validé un contrat d'objectif en 2009

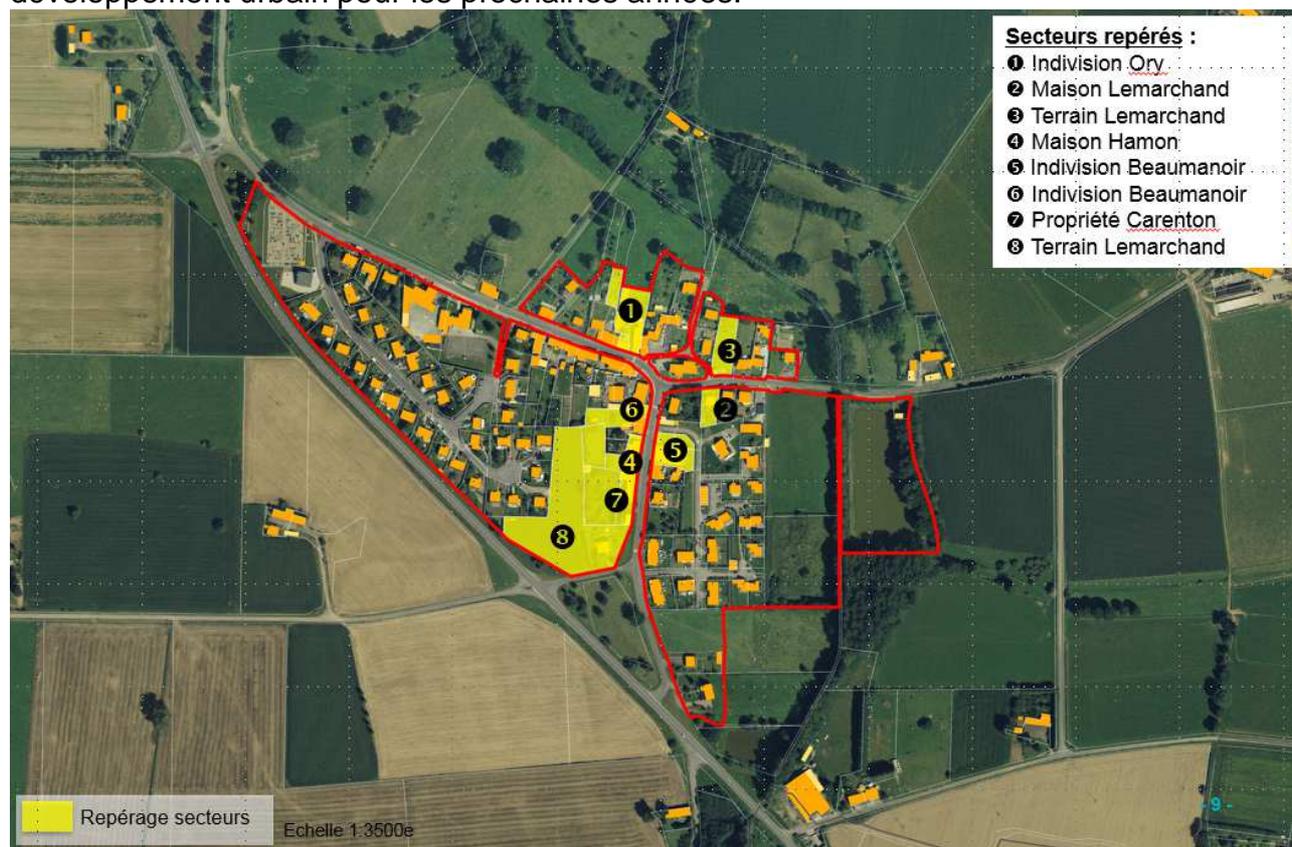
Ce contrat d'objectif (annexé) détermine la stratégie d'aménagement global de la zone urbaine (mobilités, espaces partagés, équipements publics,...)

Il pourra être réactualisé en fonction de la démarche *cradle to cradle* objet du présent appel d'offre

3.1.5 La stratégie foncière engagée sur la commune

La commune de Langouët a fait appel en 2014 à l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) afin de l'accompagner dans sa démarche de réflexion stratégique pour la revitalisation de son centre-bourg.

A travers l'élaboration d'un référentiel foncier construit par l'EPFB en lien avec la collectivité au cours de l'année 2015, celle-ci a souhaité se doter d'une feuille de route guidant son développement urbain pour les prochaines années.



Cartographie des potentiels de renouvellement urbain et de densification du centre-bourg (issue de l'étude EPFB)

Outre le recensement des potentiels fonciers bâtis et non bâtis (voir cartographie ci-dessus) et leur qualification, l'étude a permis d'esquisser les premières lignes d'une stratégie foncière établie en lien avec la formulation d'une proposition d'aménagement urbain envisagée à l'échelle communale.

De plus, l'EPFB a fait réaliser sur 4 secteurs un diagnostic environnemental du milieu souterrain et une estimation des coûts de déconstruction.

Cette stratégie passe essentiellement par trois types de leviers de mise en œuvre :

1. l'acquisition de foncier bâti en friche en zone urbaine ;
2. l'élaboration de règles d'urbanisme précises permettant à la collectivité d'encadrer des opérations privées dans le sens de la stratégie écologique communale ;
3. la modification du Plan Local d'Urbanisme selon la démarche d'urbanisme de projet.

3.1.6 Les partenaires de l'étude

Cette étude est conçue dans le cadre d'une démarche partenariale associant potentiellement différents acteurs :

1. Le Conseil Régional de Bretagne dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire pour un développement équilibré et cohérent entre zones urbaines et rurales.
2. L'ANAH dans le cadre de sa politique en faveur de l'amélioration du parc de logements privés.
3. L'ADEME dans sa participation à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable.
4. La DDTM 35 dans le cadre du suivi de la mise en œuvre des politiques en faveur de l'habitat privé et des politiques d'aménagement du territoire.
5. L'EPFB afin d'aider à la mise en œuvre de politiques foncières au sein des collectivités, tout en maîtrisant le coût du foncier, dans l'objectif de réduire la consommation foncière et de privilégier le principe de reconstruction de la commune sur elle-même.
6. Le Département d'Ille-et-Vilaine dans le cadre de sa politique d'aide à la production et à la réhabilitation du parc de logements.
7. La Communauté de Communes du Val d'Ille dans le cadre de sa politique locale de l'habitat et de l'environnement, sa politique foncière et économique et son implication forte dans les politiques énergétiques du territoire (TEPOS, TEPCV)
8. Le Pays de Rennes dans le cadre du contrat de partenariat et ou des fonds européens régionaux.

3.2 Objectifs de la mission

Cette étude a pour objectif global la requalification/restructuration du centre-bourg de la commune de Langouët avec la volonté de développer une orientation fondamentale d'écologie et d'environnement grâce à une démarche d'économie circulaire à impact positif, selon les principes de la démarche *Cradle to Cradle* (C2C). L'étude portera sur la production de logements, la résorption de la vacance, intégrant le développement de boucles vertueuses, leur mise en place à l'échelle du bourg, et leurs impacts positifs. L'équipe en charge de ce projet devra apprécier dans son étude l'importance des ressources disponibles sur le territoire. L'autonomie énergétique portée par la commune et la mobilité décarbonée liée à l'habitat seront au cœur de cette étude.

Il sera également envisagé dans cette étude le développement d'espaces partagés, mutualisés, une adaptabilité des futurs espaces aux usages, ceci afin de permettre une appropriation par les habitants de manière flexible. Tout au long de l'étude, une démarche participative avec notamment les habitants sera mise en place afin de concevoir un projet urbain global partagé par ses usagers.

L'étude s'organisera en 7 phases (7 tranches fermes)

Phase 1 : Appropriation des données existantes tant sur le plan communal que sur le plan supra communal (PLH, PCET, Trame verte et bleue), approfondissement du diagnostic communal par une analyse multithématique

Phase 2 : Analyse des conditions de l'attractivité du centre-bourg (analyse sociale) au regard d'éléments prospectifs (énergie, climat, commerce...).

Phase 3 : Définition du projet urbain du centre-bourg (échelle du bourg) et esquisse urbanistique (approfondissement du projet de centre bourg et intégration des principes de l'économie circulaire) (démarche C2C)

Phase 4 : Études de faisabilités et esquisses techniques

Phase 5 : Études de faisabilité et esquisses architecturales sur les différents secteurs et biens identifiés (avant-projet sommaire).

Phase 6 : Définition de la stratégie de mise en œuvre du projet

Phase 7 : Définition des principes opérationnels allant jusqu'au pré-permis de construire sur 2 secteurs propriétés communales et sur 2 autres secteurs qui seront précisés à l'issue de la phase 5. La définition de ces principes opérationnels servira à l'élaboration de cahiers des charges pour le lancement d'une mission de maîtrise d'œuvre sur les parcelles concernées

Par ce phasage, la collectivité confirme vouloir donner à l'étude une dimension opérationnelle effective, préparant la mission de maîtrise d'œuvre sur 4 tènements fonciers. La maîtrise d'ouvrage de ces projets sera à déterminer plus précisément en cours d'étude. En conséquence, les phases 4, 5 et 6 devront s'attacher la collaboration d'opérateurs sociaux et/ou privés

3.3 Périmètre d'étude

Les phases 1, 2, et 3 portent sur l'ensemble du bourg de Langouët.

Les phases suivantes portent sur les zones identifiées comme à potentiel dans le cadre de l'étude de référentiel foncier EPFB (en jaune, orange et rouge) sur la cartographie ci-dessous).

La phase 7 porte sur 2 tènements fonciers dont la collectivité a la maîtrise foncière et sur 2 autres tènements fonciers qui seront déterminés en fonction de la phase 5 et de la dureté d'acquisition et/ou de requalification.



3.4 Délai d'étude

A dater de la signature du contrat, l'étude opérationnelle devra être clôturée dans un délai maximum de 12 mois incluant les 5 rapports intermédiaires qui seront présentés à un comité de suivi opérationnel installé par la commune.

3.5 Déroulement

Les différentes phases se décomposent comme suit :

Phase 1 : Appropriation des données existantes, du diagnostic communal et intercommunal (PLU, PLH)

. Le mandataire synthétisera et complètera le cas échéant les études déjà réalisées (référentiel foncier, contrat d'objectif, PLH, PLU,...). Le diagnostic comportera *a minima* les éléments suivants :

- analyse des contraintes techniques et réglementaires ;
- analyse du tissu urbain existant, des caractéristiques architecturales et paysagères ;
- analyse fonctionnelle du centre-bourg : ses pratiques, ses usages, son vivre ensemble ;
- analyse des enjeux de développement durable de la commune en synergie avec les schémas supra communaux;
- analyse du référentiel foncier et du diagnostic (fourni par l'EPF), des biens mobilisables (approfondissement des fiches de qualification des gisements) ;
- pistes des enjeux futurs (hausse du prix de l'énergie, vieillissement de la population,

développement du e-commerce et des services publics numériques, nouveaux usages de l'habitat, mobilités décarbonnées...) et pré-programme en plusieurs phases.

Éléments de rendu attendus :

- Un dossier de diagnostic du territoire communal synthétisant les études déjà réalisées et proposant une vision prospective du territoire au vue des enjeux futurs et de la démarche d'économie circulaire (C2C)

Phase 2 : Analyse des attentes des ménages et des conditions de l'attractivité du centre-bourg

La notoriété de la commune sur la question environnementale lui confère une attractivité certaine. La méthode proposée par le prestataire devra donc s'appuyer principalement sur un panel de quelques ménages ayant un projet d'habitat (primo accédants bénéficiant du prêt à taux zéro), d'un groupe de personnes ayant un projet d'habitat participatif sur la commune, d'élus ainsi que de spécialistes du logement social. Ce panel acceptera d'emblée le cadre fixé par la démarche cradle to cradle en urbanisme

Ce panel sera validé par la commune

Le prestataire pourra mobiliser d'autres outils d'analyse qui devront être précisés dans son offre.

Éléments de rendu attendus :

- Un document général et illustré faisant état des profils d'habitants futurs visés et des pistes permettant le réinvestissement du centre-bourg.

- Une liste d'objectifs partagés et priorisés sera établie à l'issue de la concertation avec les différents acteurs du projet.

Phase 3 : Définition du projet urbain du centre-bourg et esquisse urbanistique

Il s'agira d'une réflexion globale sur l'aménagement du centre-bourg de Langouët devant aboutir à un plan guide qui mette en cohérence le contrat d'objectif et le référentiel foncier avec l'approche cradle to cradle. Plusieurs axes pourront être définis et des priorités seront données.

Cette phase sera réalisée en démarche participative avec les différents acteurs impliqués : élus, habitants, professionnels, équipe de maîtrise d'œuvre, DDTM, ADEME, CCVI, Pays de Rennes, BRUDED, EPFB, Bretagne Prospective... L'équipe retenue proposera sa méthode et ses outils pour mener à bien cette concertation à visée opérationnelle (comité de suivi opérationnel)

Un ou deux scénarii de programmation et d'aménagement du centre-bourg seront présentés, élaborés sur les bases des éléments de diagnostic et de prospective mis en lumière lors des phases 1 et 2 et du contrat d'objectif communal validé en 2009. La réflexion devra aboutir au dessin d'un projet urbain spatialisé faisant apparaître les potentialités d'évolution de l'habitat du centre-bourg de Langouët à différentes temporalités (Temps 0 : de maintenant à 15 ans, temps 1 : de 15 à 30 ans, temps 2 : dans 50 ans).

Ce projet donnera un cadre d'évolution pour le bourg en proposant une planification dans le temps et dans l'espace des actions à engager afin de mettre en œuvre un projet urbain cohérent et évolutif. Dans cet esprit, le scénario distinguera les orientations à caractère

invariant et structurant (trame urbaine, infrastructure...) des orientations pouvant évoluer dans le temps (densification, destination des sols...). Chaque scénario devra faire l'objet d'une analyse des impacts (positifs et/ou négatifs) induits sur le secteur... En particulier l'analyse sommaire des coûts et un bilan d'opération devra être abordé dès cette étape comme élément d'aide à la décision. Le prestataire choisira la méthode d'évaluation qui lui convient et devra s'en expliquer dans la note méthodologique.

Le projet du centre-bourg devra impérativement intégrer les éléments suivants à sa réflexion sur la base de l'identification des secteurs stratégiques déjà réalisée:

- la valorisation et la requalification des entités naturelles et du patrimoine architectural existant ;
- le développement d'une économie circulaire à impact positif ;
- la mise en place d'une mobilité décarbonnée connectée à l'habitat;
- La modélisation des consommations et productions d'énergie pour arriver à une boucle énergétique performante sur l'ensemble des secteurs
- l'emploi systématique de matériaux et produits naturels, bio-sourcés, locaux, recyclés pour les constructions sur la base d'une analyse des ressources locales mobilisables (matériaux, chauffage, etc);
- la production et le stockage d'énergies renouvelables pour subvenir à la totalité des besoins électriques de Langouët ;
- la prise en compte des nouveaux usages de l'habitat et d'économie du partage à l'échelle du bourg (mobilité, habitat, travail, consommation,...)
- le traitement autonome des eaux usées ;
- la définition de tiers lieux (logistique de livraisons partagées).

Le projet global devra se faire dans une approche frugale, c'est à dire la recherche de solutions simples, pratiques, efficaces, durables et très peu coûteuses. Par ailleurs, il devra, au-delà des principes usuels de performance environnementale (énergie, mobilité, gestion de l'eau, biodiversité...) proposer un modèle urbain densifiable et évolutif qui soit pensé comme un « antidote » à l'obsolescence programmée des opérations classiques (par exemple la faible capacité des lotissements à évoluer conduit en effet à produire de nouveaux lotissements tandis que d'autres se vident).

A l'issue de cette phase, il sera réalisé un « guide de bonnes pratiques » permettant aux futurs porteurs de projets privés et publics d'appréhender les enjeux environnementaux, urbains, architecturaux ayant cours à Langouët et transposables à d'autres territoires dans un souci de transfert des connaissances et des pratiques innovantes. Y figureront également des préconisations relatives à l'énergie, aux équipements intérieurs, aux matériaux et à leur provenance.

Éléments de rendu attendus :

- *Projet urbain du centre-bourg avec une première approche financière (coûts d'investissement et de fonctionnement).*

- *Éléments de construction d'habitat urbains.*

- *Rapport spécifique sur la modélisation des consommations et productions d'énergie pour arriver à une boucle énergétique performante sur l'ensemble des secteurs et l'étude sur la production et le stockage d'énergies renouvelables pour subvenir à la totalité des besoins électriques de Langouët*

- *Guide des bonnes pratiques.*

Phase 4 : Études de faisabilités et esquisses techniques

Cette phase devra, entre autre, déterminer les différentes solutions techniques contraignantes qui serviront de base à la description architecturale et aux esquisses graphiques de la phase 5.

Définition technique du programme :

Les objectifs et exigences du maître d'ouvrage seront définies et précisées, et notamment :

- les spécifications techniques du futur projet
- les performances techniques et la durabilité
- la démarche environnementale

Les solutions innovantes en matière de matériaux, stockage de l'énergie, mobilité, etc définies en phase 4 devront faire l'objet de spécifications techniques approfondies.

Éléments de rendu attendus :

-Rapport sur les contraintes/opportunités techniques avec un volet spécifique détaillé sur l'énergie (analyse suivant matrice FFOM)

Phase 5 : Études de faisabilités et esquisses architecturales sur les différents secteurs et biens identifiés

Il est attendu du prestataire une analyse des potentialités de réutilisation et/ou mutation de chaque secteur identifié.

Le prestataire devra, en réponses aux différentes conclusions de la phase 3 et selon une approche systémique :

- définir les exigences du projet sur le plan opérationnel, fonctionnel et environnemental. Le mandataire devra notamment proposer des solutions innovantes et analyser leur faisabilité opérationnelle, technique et financière en matière de :

- mobilité décarbonée ;
- emploi systématique de matériaux et produits naturels, bio-sourcés, locaux, recyclés
- évolution de l'habitat en fonction des usages
- production et le stockage d'énergies renouvelables
- traitement autonome des eaux usées ;

- réaliser une ou plusieurs esquisses graphiques pour illustrer ces hypothèses de programmation, des profils en long et travers pour les infrastructures, éventuellement une visualisation 3D des secteurs

- proposer une approche des coûts (niveau APS)

- proposer des images de références et d'ambiance

Éléments de rendu attendus :

- un rapport reprenant chacune des solutions (voir ci-dessus) avec les analyses de faisabilité

Phase 6 : Définition de la stratégie de mise en œuvre du projet

A partir de l'esquisse urbanistique globale et des éléments de projets détaillés validés par le maître d'ouvrage, le prestataire devra proposer à la collectivité un plan d'action pour la mise en œuvre globale du projet. Ce plan d'action comprendra les éléments suivants :

- Ensemble des études et démarches à engager par la collectivité (en responsabilité ou maîtrise d'ouvrage)
- Définition des secteurs requérant une intervention foncière et une maîtrise d'ouvrage publique
- Définition des secteurs sur lesquels un encadrement ou une incitation de l'initiative privée pourra être préférée
- Établissement d'un calendrier de déroulé des opérations et de l'ensemble des démarches à mener
- Phasage précis des opérations
- Bilan financier global et détaillé par secteur annualisé permettant à la collectivité d'établir le plan de financement des opérations

Éléments de rendu attendus :

- *Plan d'actions pour la mise en œuvre globale du projet*
- *un rapport portant réflexion sur la transférabilité de cette étude à tout autre territoire similaire, avec l'élaboration d'un cahier des charges type.*

Phase 7 : Programmation en vue du lancement d'une mission de maîtrise d'œuvre sur quatre secteurs

Le Mandataire devra fournir les principes opérationnels allant jusqu'au pré-permis de construire sur 2 secteurs propriétés communales et sur 2 autres secteurs qui seront précisés à l'issue de la phase 5. La définition de ces principes opérationnels servira à l'élaboration de cahiers des charges pour le lancement d'une mission de maîtrise d'œuvre sur les parcelles concernées

Le mandataire devra accompagner le maître d'ouvrage de l'étude dans l'écriture des cahiers des charges de maîtrise d'œuvre

Le mandataire devra déterminer les coûts prévisionnels des opérations et coûts d'entretien, les calendriers et des différents phasages nécessaires pour mener à bien les opérations considérées

3.6 Pilotage de l'étude

La commune de Langouët assure la maîtrise d'ouvrage de l'étude.

Un comité suivi opérationnel se réunira à *minima* à 7 reprises :

1. Réunion de démarrage
2. Réunion intermédiaire en fin de phase 2 (restitution du diagnostic général, de l'analyse sociologique et de l'analyse prospective)
3. Réunion de présentation à l'issue de la phase 3 (présentation des différents scénarii, esquisses urbanistiques globales).
4. Réunion de présentation à l'issue de la phase 4

5. Réunion de présentation à l'issue de la phase 5
6. Réunion de présentation à l'issue de la phase 6

Ce comité de suivi opérationnel pourra associer les partenaires techniques et financiers potentiels (ALEC, ADEME, Co-Voiturage+, les ingénieurs du Val d'Ille et du Pays de Rennes, les associations de consommateurs, Bretagne Mobilité Augmentée, Bretagne Prospective, l'Université). Le comité de suivi opérationnel pourra en outre associer d'autres acteurs le cas échéant.

3.7 Compétences de l'équipe

Pour mener à bien cette étude, l'équipe de maîtrise d'œuvre devra combiner au minimum les compétences suivantes :

- Compétences techniques thermiques et fluides (maîtrise de la démarche environnementale, compétence en bâtiments passifs obligatoire)
- Ingénierie spécifique sur le stockage et la redistribution de l'énergie, les *smart grids*, les boucles énergétiques locales et la mobilité décarbonée
- Urbanisme et architecture (un ou plusieurs architectes ou agrées en architecture)
- Économie de la construction (spécialisation en matériaux bio-sourcés)
- Bureau d'analyse logistique (analyse systémique combinant l'énergie, les déplacements, les usages numériques, les nouveaux modes de consommation)
- Bureau d'études VRD
- Bureau d'étude phytoépuration
- Bureau de génie écologique et écosystèmes
- Créateur d'applications numériques collaboratives

Le mandataire du groupement devra être précisé

Formations et expériences requises :

- Expériences en démarche participative obligatoire par plusieurs membres de l'équipe
- Formation ou expériences en construction isolée en paille, construction terre et en bois locaux et autres matériaux bio sourcés
- Formation ou expériences en éco-conception (conception de programmes 100% recyclage en fin de vie)
- Compétences pour réaliser le bilan carbone de l'opération, l'analyse du cycle de vie des matériaux employés et le retour sur le territoire
- Connaissance et investissement dans les réseaux et filières locales de l'écoconstruction.
- Connaissance sur les nouveaux usages de l'habitat (économie de la fonctionnalité) (recettes liées à l'habitat)

L'équipe de maîtrise d'œuvre transmettra le curriculum vitae de toutes les personnes en charge du projet. Pour chacune des compétences listées ci-dessus, une personne référente sera désignée et suivra l'opération dans son intégralité.

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra être en capacité de travailler régulièrement sur la commune avec une forte capacité de réactivité en utilisant le plus possible une mobilité décarbonée alimentée par une énergie renouvelable.

L'architecte en charge des phases 6 et 7 devra présenter des références de projets réalisés utilisant la paille et/ou tout autre matériau bio sourcé comme matériau principal de construction.

Les équipes intégrant en interne des valeurs proches de l'économie sociale et solidaire seront privilégiées.

Toutes autres compétences que le mandataire du groupement estimerait utile au bon déroulement de sa mission pourront être proposées.

Les membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre ne pourront se porter candidat que dans un seul groupement.

manuscrite

Lu et approuvé par le candidat,

Indiquer la (les) raison(s) sociale(s) et faire la(les) signature(s) de la mention

« Lu et approuvé »

Parapher chaque page du document (20)

ANNEXE :

- Contrat d'objectif