



## REGLEMENT DE LA CONSULTATION (RC)

**Maître d'ouvrage :**  
COMMUNE DE PLOUËR SUR RANCE

**Objet de la consultation**  
**Appel à projet pour la création de logements et  
réalisation d'un espace « tiers-lieu » au sein  
d'une friche urbaine**

**Remise des offres**  
Date et heure limites de réception : 30 septembre 2022 à 16h00  
Sur <https://www.megalis.bretagne.bzh>

Financé  
par



# SOMMAIRE

ARTICLE 1 -OBJET DE LA CONSULTATION

ARTICLE 2 -CONDITIONS DE LA CONSULTATION

2.1. Définition de la procédure

2.2. Définition de la mission

2.3. Nature de l'attributaire

2.4 Modifications de détail au dossier de consultation

2.5. Délai de validité des offres

ARTICLE 3 -JUGEMENT ET CLASSEMENT DES OFFRES

3.1. Modalités de déroulement de la procédure

3.2. Notation des candidatures

3.3. Modalités d'attribution et modalités financières

ARTICLE 4 – PRESENTATIONS DES OFFRES

4.1. Constitution du dossier : documents fournis aux candidats

4.2. Justificatifs à produire pour l'offre par les candidats

4.3. Modalité de remise des offres

ARTICLE 5 - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

# REGLEMENT DE LA CONSULTATION

## **ARTICLE 1 -OBJET DE LA CONSULTATION**

L'aménagement urbain constitue un enjeu prioritaire pour améliorer la qualité de vie et réduire les émissions de gaz à effet de serre, notamment en mettant en œuvre des projets globaux, visant à préserver les ressources, valoriser les paysages et offrir les conditions de développement des liens sociaux.

Par cette consultation, la commune souhaite proposer aux opérateurs du territoire, les conditions nécessaires à la réalisation d'un projet exemplaire, reposant sur une démarche de développement durable. Il s'agit donc d'accompagner les évolutions du secteur, en incitant à la réalisation de bâtiments novateurs, tant sur la question de la performance énergétique que sur la qualité environnementale et sociale.

Aussi, cette consultation doit permettre aux opérateurs désireux de réaliser un projet transversal, reposant sur des objectifs partagés, de bénéficier d'une cession d'un bien foncier avec des conditions financières incitatives, et tenant compte de la qualité de l'opération projetée.

Ainsi, dans le cadre du projet de réaménagement d'une friche urbaine située au numéro 16-18, rue Mathurin Roger à Plouër-sur-Rance (22 490), la commune souhaite concéder à un opérateur, le foncier détenu actuellement par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour le compte de la commune. Cette consultation repose donc sur la cession d'un terrain après démolition par l'Etablissement Public Régional.

Le site concerné par la consultation représente un terrain d'une superficie totale d'environ 1300 m<sup>2</sup>, correspond aux parcelles AD 205p, 206, 207, 208, 209 et 210.

Le choix du candidat intègre à la fois des exigences en termes de qualité du projet proposé, de prise en compte d'un certain nombre de critères d'aménagement à considérer, et la réalisation, pour le compte de la commune, d'un équipement communal de type « tiers-Lieu ».

Aussi, il est demandé au candidat de démontrer sa capacité à la fois à aménager un site en tenant compte des contraintes inhérentes à sa localisation, et sa capacité à animer un projet complexe, intégrant l'ensemble des parties prenantes de l'opération.

### **Pour quels objectifs ?**

1. Proposer une démarche d'élaboration participative et une gouvernance de projet novatrice;
2. Réaliser les projets transversaux répondant aux besoins de tous, en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire ;
3. Optimiser la consommation des ressources et des matériaux et développer les filières locales et les circuits courts ;
4. Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie urbanité et qualité de vie;
5. Viser la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables ;

## **ARTICLE 2 -CONDITIONS DE LA CONSULTATION**

### **2.1. Définition de la procédure**

La présente consultation est lancée sous forme d'un appel à projet en procédure adaptée.

Elle conduira – à l'issue de la procédure – à la cession d'un bien immobilier. L'Établissement public foncier de Bretagne et le candidat retenu procéderont à la signature d'une promesse de vente dans un délai maximum de deux mois à compter de la notification de la décision municipale permettant la cession.

### **2.2. Définition de la mission**

Il est demandé au candidat retenu de :

- ➔ proposer un aménagement sur le site de projet, intégrant la programmation de logements « abordables » (au nombre de 3 à 4), conformément aux engagements pris avec E.P.F.B. actuellement propriétaire du bien foncier
- ➔ prendre en charge le traitement des espaces publics et la mise en place des réseaux indispensables au projet. Ces éléments auront vocation à être rétrocédés à la commune au terme de l'opération.
- ➔ Enfin, de proposer la réalisation d'un équipement d'intérêt communal conçu comme un espace de vie de type « tiers-Lieu ».

Pour ce faire, la commune cède au candidat retenu le terrain d'emprise du projet, sur la base de la proposition de ce candidat et d'un prix tenant compte de la qualité du projet proposé par le candidat retenu.

### **2.3. Nature de l'attributaire**

L'attributaire peut recouvrir différentes formes juridiques :

- Office Publics d'Habitat, organisme Habitation Loyer Modéré, Entreprises Sociales pour l'Habitat, ...
- Coopérative d'habitat
- Société d'Economie Mixte
- Aménageurs, constructeurs, opérateurs privés
- Groupements, ...

### **2.4. Modifications de détail au dossier de consultation**

La personne responsable de la consultation se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au dossier de consultation.

Celles-ci doivent être communiquées au plus tard 8 jours avant la date limite fixée pour la remise des offres. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié.

Si, pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite fixée pour la remise des offres est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

### **2.5. Délai de validité des offres**

Le délai de validité des offres est de 210 jours à compter de la date limite fixée pour la remise des offres.

### **ARTICLE 3 - JUGEMENT ET CLASSEMENT DES OFFRES.**

#### **3.1. Modalités de déroulement de la procédure**

*La procédure se déroule en deux temps (procédure restreinte) :*

- *Agrément et présélection des candidats ;*
- *Choix de l'attributaire sur la base du projet présenté.*

La démarche communale proposée se veut novatrice et affirme la nécessaire prise en compte de la qualité globale du projet proposé.

##### **3.1.1. Le jury**

Dans le cadre de cette sélection, la commune réunira une commission intégrant les membres de la Commission d'Appel d'Offres à laquelle les membres du comité de pilotage pourront être associés.

- ⇒ En parallèle, le comité de pilotage et un **comité technique** seront invités à faciliter l'appréciation des offres reçues. Ces comités pourront se prononcer à titre consultatif. Le comité technique sera constitué d'un représentant de :
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer 22
  - L'Etablissement Public Foncier de Bretagne
  - Dinan Agglomération
  - Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement 22
  - Le réseau BRUDED

##### **3.1.2. Le mécanisme de notation**

La démarche se décompose en 2 phases distinctes.

Dans un premier temps (PHASE 1), l'analyse des candidatures sera réalisée sur dossier, au regard d'une grille de notation reposant sur **cinq types de critères pour un total de 20 points**. Cette grille permet à chaque candidat de questionner son projet en tenant compte des enjeux identifiés par l'appel à projets.

Au terme de l'instruction, les projets seront ensuite classés selon les notes attribuées. Le candidat ayant reçu la meilleure note se verra affecter une note de cinq points sur cinq. Les trois projets les mieux notés seront (sous réserve d'un nombre suffisant de candidats) sélectionnés pour la PHASE 2, reposant sur un principe de dialogue compétitif, intégrant la production d'esquisse.

Les esquisses produites par les trois candidats retenus seront présentées lors d'auditions. Chaque esquisse sera ensuite notée sur 5 points, tenant compte de la compréhension des enjeux, de l'insertion du projet dans le site, de la qualité architecturale et urbaine du projet...

Au terme de ce processus, chaque candidat se verra donc attribuer une note globale sur 10 (PHASE 1 + PHASE 2).

### 3.2. Notation des candidatures

#### 3.2.1. PHASE 1 / Sélection sur dossiers :

##### Critères de notation :

CRITERES	NOTATIONS	CLASSEMENTS
<b><u>Compétences et savoir-faire</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Expériences similaires</li> <li>- Compétences mises à disposition du projet</li> <li>- Pluridisciplinarité</li> <li>- Gouvernance de projet</li> </ul>	/4	Le candidat ayant obtenu la meilleure notation sur 20 se verra attribuer la <b>note de 5 pts</b>  Le second = <b>4pts</b>  Le troisième = <b>3 pts</b>  <u>Les 3 meilleures candidatures seront retenues pour la PHASE 2</u>
<b><u>Aspects programmatifs</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre Logements</li> <li>- Typologie de logements</li> <li>- Notion de logements abordables ou aidés</li> </ul>	/4	
<b><u>Volet architectural &amp; aspects environnementaux</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Matériaux privilégiés</li> <li>- Performances énergétiques et labellisation le cas échéant</li> <li>- Partis pris architecturaux</li> <li>- Fonctionnalités du site</li> <li>- Intégration dans le site</li> <li>- Qualité des aménagements paysagers et liaisons paysagères</li> <li>- ...</li> </ul>	/4	
<b><u>Volet social et culturel</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Projection du Tiers-Lieu</li> <li>- Déclinaison au sein du projet global</li> <li>- Qualité et compréhension des enjeux</li> <li>- ...</li> </ul>	/3	
<b><u>Volet prix</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Montant plafond de revente des logements en accession</li> <li>- Montant du tiers-lieu : <i>Dation / bail emphytéotique / revente avec décote (prix) / modalité de portage ou de cession</i></li> </ul>	/5	
<b>TOTAL</b>	<b>/20</b>	

#### 3.2.2. PHASE 2 / Dialogue compétitif – Sélection sur Esquisses :

Les trois candidats retenus pour la phase 2 bénéficient à ce stade d'une note sur **5 points**.

La commune s'engage à rétribuer chacun des candidats à hauteur de **2 000 €** pour la production d'esquisse, permettant ainsi de projeter l'aménagement du site, sur la base des éléments exposés lors de la phase 1.

Un délai de deux mois sera octroyé à chaque candidat pour approfondir et affiner le projet.

Au terme de ce mois, des auditions seront mises en place avec chacun des trois candidats de la phase 2 pour présenter les esquisses produites.

A la suite de ces auditions, chaque projet sera noté sur 5 points, venant ainsi compléter la notation de la phase 1, soit :

CANDIDATS	NOTE PHASE 1	NOTE PHASE 2	NOTE TOTALE PROJET
1	/5	/5	/10
2	/5	/5	/10
3	/5	/5	/10
<b>TOTAL</b>			<b>/10</b>

### 3.3. Modalités d'attribution et modalités financières

La cession du bien foncier après démolition, et prêt à l'aménagement, auprès du candidat retenu, s'accompagne d'une contribution de la part de l'attributaire.

Cette participation est indexée à la qualité du projet présenté, selon les critères présentés au sein du cahier des charges annexé au présent règlement, et tenant compte de la notation des PHASE 1 et 2.

Considérant la valeur foncière TTC estimée, après déduction des diverses aides publiques, à 150 000 €, la cession de l'assiette foncière sera indexée à la pertinence et à la qualité du projet présenté. La cession serait consentie comme suit :

NOTE PHASE 1	NOTE au terme PHASE 2 (Auditions / Esquisses)	NOTE obtenue par candidats	Application d'un indice de décote sur cession du bien foncier, tenant compte de la notation	Montant de la cession au candidat retenu
/5	/10	5 minimum	0.5	75 000 €
/5	/10	6	0.6	60 000 €
/5	/10	7	0.7	45 000 €
/5	/10	8	0.8	30 000 €
/5	/10	9	0.9	15 000 €
/5	/10	10	1	1 €

## ARTICLE 4 -PRESENTATION DES OFFRES

Il est rappelé que le ou les signataire(s) doi(vent) être habilité(s) à engager le candidat.

Seul l'acte d'engagement sera daté et signé par le(s) représentant(s) qualifié(s) du/des prestataire(s), les pièces particulières constitutives du marché le seront lors de la phase de mise au point du marché et constitueront l'exemplaire original.

### 4.1. Constitution du dossier : documents fournis aux candidats.

- .Pièce n°1 : règlement de consultation (RC)
- .Pièce n°2 : acte d'engagement (AE)
- .Pièce n°3 : cahier des charges - présentation du projet

.Pièce n°4 : les clauses particulières du projet et futur document contractuel d'engagement entre le lauréat de l'avis d'appel public à projet et l'Etablissement public foncier de Bretagne

.Pièce n°5 : dossier de candidature

#### **4.2. Justificatifs à produire pour l'offre par les candidats**

- lettre de candidature, (imprimé DC 1 ou équivalent),
- l'acte d'engagement,
- déclaration du candidat (imprimé DC 2 ou équivalent),
- capacités financières et moyens professionnels,
- une note de présentation du bureau ou de l'équipe (composition et moyen)
- dossier de références présentant les principales opérations similaires au cas posé, auxquelles ont participé les membres de l'équipe au cours des cinq dernières années (références et certificats de capacité sur des opérations équivalentes),
- planning prévisionnel (détail des durées études et chantier)
- dossier de candidature
- une note facilitant la compréhension du projet

#### **4.3. Modalité de remise des offres**

Les offres doivent être déposées avant les dates et heures limites indiquées dans ce règlement de consultation de manière électronique sur le profil acheteur Mégalis Bretagne via l'adresse : <https://www.megalis.bretagne.bzh>.

Les offres papiers ne sont pas autorisées.

Les offres seront à transmettre au plus tard le vendredi 30 septembre 2022 à 16h00.

### **ARTICLE 5 -RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

Pour obtenir les renseignements complémentaires qui seraient nécessaires au cours de leur étude, les concurrents devront faire parvenir au plus tard cinq (5) jours avant la date limite de remise des candidatures et propositions, une demande écrite courrier, courriel ou sur la plateforme Mégalis Bretagne à :

Mairie  
1 rue Mathurin Roger  
22 490 Plouër-sur-Rance  
  
Téléphone : 02 96 89 10 00  
[mairie.plouer@wanadoo.fr](mailto:mairie.plouer@wanadoo.fr)

Contacts : Mme Marina GOGER, Directrice Générale des Services  
Mme Marie BOUREL, Chargée de mission