



Commune de TREBEURDEN

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR LA RESTRUCTURATION DE DEUX FRICHES EN CŒUR DE BOURG

Règlement de consultation

Mai 2024

1. Cadre général de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

1.1. Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt a pour objet la sélection d'une équipe d'investisseurs, en vue du lancement, en 2025, d'une opération de renouvellement urbain au centre-bourg de TREBEURDEN, dans le cadre d'un transfert de droits.

Les sites de renouvellement urbain proposés concernent deux îlots dont la maîtrise foncière est assurée par la commune : le site de la Poste, 1 rue des Plages, et le site du centre Weillant, 5 rue de Kerariou.

Ces espaces sont localisés dans le centre-bourg, à proximité immédiate des commerces (Intermarché, pharmacie, boulangerie, fleuriste...) et équipements structurants comme les écoles, les salles de sports, les salles culturelles et associatives.

La volonté municipale est de porter sur ces sites un projet de restructuration urbaine en densification, dans un souci de mixité des fonctions : habitat multigénérationnel, salles communales/associatives, commerces et services, en complémentarité de l'offre existante.

Chacun des groupements candidats sélectionnés peut faire une offre sur un ou plusieurs îlots. De même, le choix de retenir les espaces en option est laissé à la discrétion des candidats. Dans tous les cas, la commune veillera au respect de la cohérence d'ensemble du projet de cœur de bourg.

La Ville de TREBEURDEN opte pour un contrat de vente pour les deux sites, respectivement d'une surface de 1250 m² pour le site de la Poste (+ 350 m² en option) et 2148 m² pour l'unité foncière du centre Weillant (+ 713 m² en option).

La collectivité ne souhaite pas intégrer à la présente consultation de montant de charge foncière mais attend du candidat qu'il en fasse une proposition raisonnable.

1.2. Présentation des sites objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

Ces îlots sont présentés de façon détaillée dans la fiche technique de site jointe au dossier d'Appel à Manifestation d'Intérêt.

➤ Site n°1 : La Poste

Le site de La Poste se situe entre l'Eglise et la salle culturelle Le Sémaphore. Il se développe sur une partie des parcelles AC 683, AC 646 et AC 299, l'ensemble représentant une surface d'environ 1250 m² (surfaces cadastrales). En option, une surface d'environ 350 m², positionnée à l'Est de la Poste, peut être intégrée à l'opération.

Le site est occupé par le bâtiment de la Poste, construit en 1970 et aujourd'hui en état médiocre. Il comprend à rez-de-chaussée le bureau de Poste actuel, une salle de tri et des garages à l'arrière. L'étage est dévolu à du logement (ancien logement de fonction du receveur).

➤ Site n°2 : Le centre Weillant

Le site du centre Weillant se situe au Nord de l'église, au carrefour des rues de Kérariou et de Trovern Bihan.

Il se développe sur les parcelles AC 695, AC 696, AC 793, AC 78 et deux parcelles non bâties servant d'accès (AC 66 et 796), le tout pour une surface globale d'environ 2148 m² (surfaces cadastrales). En option, une surface d'environ 713 m², comprenant un pavillon utilisé comme salle associative, peut être intégrée à l'opération.

L'ensemble bâti du centre Weillant est constitué de plusieurs édifices représentant une surface de plancher cumulée approximative de 810 m² :

- Une construction sur 2 niveaux en pierres sous ardoises (parcelle AC 695), à usage associatif à rdc et comprenant 3 logements au 1^{er} étage. Le comble n'est pas aménagé.
- Une salle de réunion située en façade droite (aile N-E) (parcelle AC 793) ;

- Un hangar (parcelle AC 695) située en façade gauche (aile S-O) à usage de stockage ;
- Une salle communale à l'arrière de la (parcelle AC 793) ;
- Un pavillon sur la parcelle AC 78 à usage associatif.

1.3. Gouvernance

Une commission, présidée par Mme le Maire, et constituée d'élus et de techniciens de la commune, participera au choix de l'équipe et assurera le suivi de l'élaboration du projet jusqu'au dépôt du Permis de Construire.

2. Organisation de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

2.1. Calendrier de la consultation

- Lancement de la consultation : semaine 18 ;
- Visite des sites : semaine 20 ;
- Réponse aux questions des groupements : semaine 21 ;
- Remise des offres : semaine 26 ;
- Phase de négociation : juillet-septembre 2024 ;
- Choix du groupement au Conseil Municipal : dernier trimestre 2024.

2.2. Composition des équipes

Les équipes sont invitées à se présenter sous la forme de groupement permettant de répondre à l'ensemble des enjeux émis par la commune dans sa fiche technique. Les compétences, le rôle le statut de chaque membre du groupement, les relations juridiques établies, ou à établir, entre les différents membres du groupement, devront être clairement identifiés.

Les compétences attendues sont les suivantes :

- mandataire : investisseurs immobiliers et/ou promoteurs et/ou constructeurs. Le mandataire représentera l'équipe et en sera le garant ;
- une équipe composée d'architecte(s), d'urbaniste(s). Le mandataire pourra proposer toutes autres compétences, non identifiées ici, mais qu'il estimerait utile au projet.

2.3. Accès à l'information

L'ensemble de la documentation nécessaire au déroulement de la présente consultation sera accessible via la plateforme suivante : <https://marches.megalisbretagne.org>.

S'ils le souhaitent, les candidats pourront visiter les sites semaine 20. Ils devront écrire à l'adresse suivante afin de convenir d'un rdv : christel.jorand@trebeurden.bzh

Un compte-rendu global des visites sera transmis à tous les candidats.

2.4. Composition du dossier

Le dossier se compose des documents suivants :

- Le présent règlement de la consultation ;
- La fiche technique de site, précisant également les intentions de la municipalité ;
- La fiche de synthèse des références ;
- Le bilan type de l'opération ;
- L'étude préalable à l'aménagement du centre-bourg ;
- Les plans des bâtiments existants ;
- Les diagnostics amiante de 2005 ;
- L'avis des domaines ;
- Les fiches parcellaires ;
- Un extrait du règlement (graphique et littéral) du PLU en vigueur ;

2.5. Indemnisation des candidats

Sachant qu'il n'est pas demandé un rendu sous forme d'esquisse, il n'est pas prévu d'indemniser les candidats.

3. Modalités de sélection

3.1. Critères d'analyse des offres

Les offres seront examinées au regard des critères suivants (note sur 100) :

- Compréhension des enjeux du site et capacité de la programmation à répondre aux orientations de la collectivité (30 points) ;
- Sensibilité en matière d'intégration urbaine et mise en œuvre du dispositif de concertation (10 points) ;
- Solidité juridique et financière de l'équipe au regard de la taille et des enjeux de l'opération (10 points) ;
- Prix d'acquisition des biens (30 points) ;
- Prix de vente des surfaces construites pour la commune (20 points).

3.2. Processus de sélection

La commune se réserve la possibilité de produire un ou plusieurs additifs au présent règlement, en les portant à connaissance des candidats, au plus tard 15 jours avant la date limite fixée pour la réception des offres. Le cas échéant, les candidats seront tenus de répondre selon le règlement modifié, sans possibilité de réclamation.

Dès la remise des offres, la commune procèdera à leur analyse sur la base des critères de sélection définis ci-dessus et sera transmise à l'ensemble des membres de la commission de sélection. Celle-ci est constituée d'élus et de techniciens de la commune. La voix du Maire est prépondérante.

A l'issue de l'analyse des offres, la collectivité se réserve le droit de ne pas donner suite si les propositions des candidats ne sont pas suffisamment en cohérence avec les enjeux urbains et financiers de la commune.

4. Composition des offres

4.1. Complétude

La complétude des dossiers constitue un critère de recevabilité des offres. Néanmoins, la collectivité se réserve le droit de questionner un ou plusieurs candidats sur les documents manquants à fournir.

La commune se réserve également le droit de demander à un ou plusieurs candidats tous éléments supplémentaires et/ou compléments qui apparaissent nécessaires pour la bonne compréhension de leur offre.

4.2. Contenu et format des offres

Les groupements sont invités à remettre les documents, rédigés en français, listés ci-dessous :

- Livrable 1 : Présentation du groupement / équipe projet (2 pages maximum A4 R/V+ fiche de synthèse)
 - Présentation des membres (mandataire + ensemble des membres de l'équipe) avec lettre d'engagement pour chacun d'eux ;
 - Note de motivation et organisation de l'équipe ;
 - Fiches de synthèse au format A3 présentant 3 références en lien avec l'opération.

➤ Livrable 2 : Proposition technique et financière

- Une note sur la compréhension des enjeux, le programme proposé et les intentions urbaines architecturales, paysagères et environnementales pour les deux sites. Des schémas d'organisation et gabarits peuvent être joints afin d'explicitier les modalités d'insertion urbaine (5 pages maximum A4 ou A3 R/V) ;
- Le tableau bilan de l'opération permettant de justifier la charge foncière proposée ;
- Une lettre d'engagement récapitulant la charge foncière proposée et le prix de vente des surfaces construites pour la commune. Une promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir sous conditions suspensives sera signée après accord des parties ;
- Le planning prévisionnel de l'opération ;
- L'organisation de travail avec la collectivité, les partenaires tout au long de l'élaboration du projet, ainsi que les modalités de concertation avec les habitants.

➤ Livrable 3 : Capacités économiques, financières et/ou techniques

- Chiffres d'affaires et états financiers des trois derniers exercices clos ;
- Formulaire K-Bis ;
- Références de l'équipe.

4.3. Conditions de remise des offres

Les candidats admis sont invités à remettre leur dossier d'offre sous forme dématérialisée au plus tard le **28 juin 2024 à 17h** sur la plateforme <https://marches.megalisbretagne.org>.

Une copie pourra être transmise, dans ce même délai, à l'adresse mail suivante christel.jorand@trebeurden.bzh.

4.4. Modalités d'échanges avec les candidats

Les candidats pourront poser des questions auprès de Madame Christel Jorand, Directrice des Services Techniques : christel.jorand@trebeurden.bzh, tél : 02.96.15.44.02.

➤ Organisation d'auditions :

La collectivité entrera librement en négociation avec un ou plusieurs groupements d'opérateurs afin notamment de préciser le niveau d'engagement juridique, financier, programmatique et performanciel qu'ils assument. Le cas échéant, les groupements les mieux classés pourront être invités à soutenir oralement leur offre devant la commission. Cette présentation pourra s'appuyer sur des supports et comprendre un temps de questions-réponses avec les groupements.

5. Règles de confidentialité

Les candidats sont informés que les informations, pièces et éléments transmis à la commune organisatrice à l'occasion de la présente consultation sont couvertes par le respect d'une règle stricte de confidentialité. Toutefois, il est rappelé qu'en application des articles L. 311-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration, au terme de la procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêt, la collectivité pourra être conduite à communiquer aux personnes en faisant la demande : les orientations générales des projets finalement non retenus et l'offre du lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêt.

Les groupements d'opérateurs s'interdisent de communiquer à des tiers les éléments portés à leur connaissance au cours d'éventuelles négociations avec la collectivité.