

# DOSSIER DE CONSULTATION

## Appel à projet « opérateurs immobiliers »

Juin 2024

Réalisation d'une opération d'habitat  
sur la commune de Lesneven



VILLE DE LESNEVEN  
FRICHE SCOLAIRE DU SACRE CŒUR ET DE L'ÎLOT BRIZEUX

**Date de remise des dossiers : Vendredi 27 Septembre 2024 à 12h00**

## Table des matières

<b>1. Objet de la consultation.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Le contexte de la commune, du site et du projet et de la consultation .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1. Contexte de la commune .....</b>	<b>3</b>
<b>2.2. Contexte du site .....</b>	<b>5</b>
<b>2.3. Contexte du projet .....</b>	<b>7</b>
<b>3. Périmètre de la consultation .....</b>	<b>19</b>
<b>4. Objectifs de l'appel à projet.....</b>	<b>20</b>
<b>5. Modalités détaillées de la consultation .....</b>	<b>21</b>
<b>5.1. Composition de l'équipe attendue .....</b>	<b>21</b>
<b>5.2. Documents mis à disposition .....</b>	<b>21</b>
<b>5.3. Présentation des offres .....</b>	<b>22</b>
<b>5.4. Rémunération des candidats .....</b>	<b>23</b>
<b>5.5. Critères de sélection .....</b>	<b>24</b>
<b>5.6. Visite.....</b>	<b>24</b>
<b>5.7. Questions des candidats .....</b>	<b>24</b>
<b>5.8. Remise des dossiers.....</b>	<b>25</b>
<b>5.9. Calendrier prévisionnel .....</b>	<b>25</b>

# 1. Objet de la consultation

Le présent appel à projet est initié par la Ville de Lesneven, en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en tant que propriétaire d'une partie du foncier. Il a pour objet de retenir un opérateur ou groupement d'opérateurs afin de lui céder des terrains en friche en vue de la réalisation d'un projet à dominante de logements.

L'appel à projet sera donc suivi par la signature d'une cession avec charges. Le porteur de projet lauréat achètera le foncier du Sacré-Cœur à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, s'il y a un accord sur le prix et dans les conditions et selon les modalités stipulées dans le présent cahier des charges et ses annexes (cf. clauses). Les parcelles communales seront quant à elle directement cédées à l'opérateur sélectionné par la collectivité.

Seul le présent règlement définit les modalités de la consultation telles que détaillées ci-dessous.

## 2. Le contexte de la commune, du site et du projet et de la consultation

### 2.1. Contexte de la commune

---

#### Situation géographique de la commune :

Lesneven se situe au cœur de la Communauté de Communes Côte des Légendes et dans le périmètre du SCOT du Pays de Brest. La commune constitue, avec celle du Folgoët, un des pôles structurants de l'armature urbaine de ce dernier. C'est une commune urbaine au titre de la définition de l'INSEE.

Lesneven, située à l'écart de l'axe Brest-Rennes, est à un carrefour de plusieurs routes départementales, au cœur du plateau du Léon, à 5 km du littoral de la Manche. C'est l'ancienne capitale historique du Pays de Léon, et encore de nos jours son principal centre commercial.

#### Caractéristiques sociodémographiques :

D'après les données de l'INSEE, la population communale s'élevait en 2020 à 7 285 habitants, avec une croissance démographique annuelle moyenne de +0.2% entre 2013 et 2019. Cette variation de population est majoritairement due au solde migratoire, témoignant de l'attractivité de la commune pour de nombreux ménages qui ont choisi de s'y installer.

La population de Lesneven est une population qui vieillit, comme en témoigne l'indice de jeunesse qui indique que pour 100 personnes de plus de 60 ans il y a 83 jeunes de moins de 20 ans. Une population est considérée jeune lorsque le résultat de cet indice est supérieur à 100.

La part des ménages composés d'une personne seule est de 44,9%.

#### Parc de logements :

En matière de logement les données récentes d'une étude sur l'habitat font état d'un parc de 3811 logements en 2020 dont 11% de logements vacants, notamment sur le centre-ville où une problématique de dégradation de l'habitat a été identifiée. Le parc locatif de la ville, notamment dans le secteur privé pour des ménages ne remplissant pas les conditions d'accès aux logements sociaux, est sous tension.

Le parc de logement de la commune est principalement un parc de maisons individuelles (67% du parc), de grandes tailles puisque la moitié des logements de Lesneven est constituée de T5 et +. Cette remarque mise en relation avec la part des ménages de personnes seules montre globalement une sous-occupation du parc immobilier et indique que le besoin de nouveaux logements devra s'orienter vers des plus petits logements.

Pour répondre à ces enjeux et renforcer l'attractivité du centre-ville des démarches d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) et d'opération d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain (OPAH-RU) ont été engagées.

Le parc locatif social représente désormais 9,4% du parc immobilier de Lesneven (en hausse de 3 points de pourcentage depuis 2013). De nouvelles opérations portées par des bailleurs sociaux sortent régulièrement sur cette commune. Le nombre de demandeurs en attente d'un logement social était en janvier 2024 de 238. L'importante demande de logements sociaux s'explique notamment par la faible offre de logements locatifs sur le secteur privé de l'immobilier.

La cartographie de la tension du marché de l'habitat caractérise Lesneven comme une zone tendue à très tendue (Source : DREAL 2023)

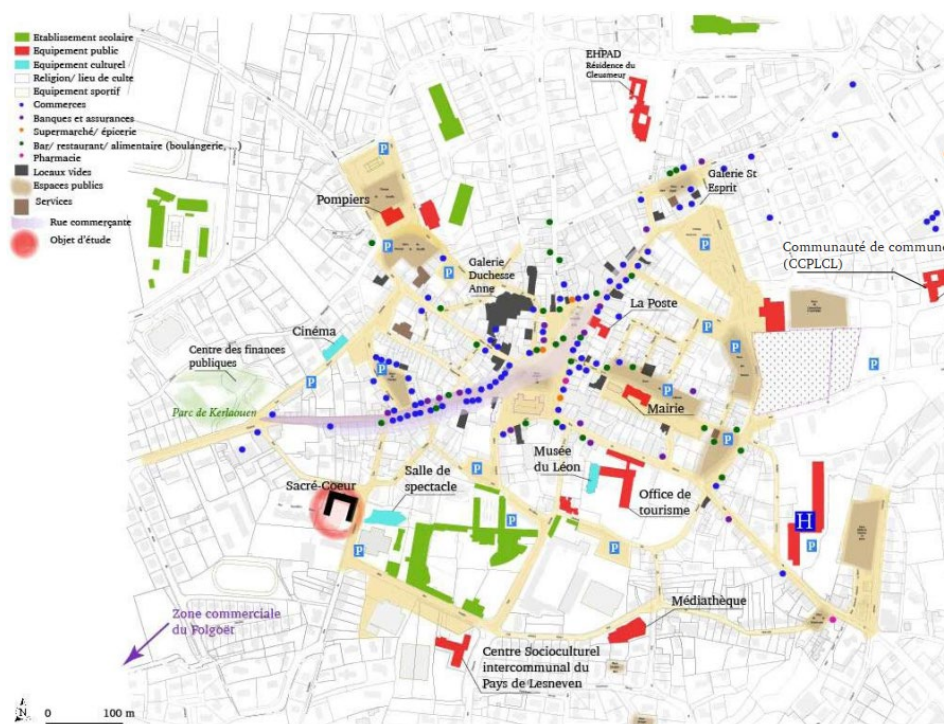
### Commerces – services – équipements :

De nombreux commerces sont dénombrés en centre-ville, le taux de commercialité de 52% montre que ce centre-ville est un pôle attractif et dynamique.

L'offre scolaire et périscolaire se compose de 3 écoles primaires, 2 collèges, 1 lycée d'enseignement général, 1 lycée professionnel, 1 établissement collège et lycée pour des formations agricoles.

Pour la petite enfance, une crèche, une MAM et un réseau d'assistantes maternelles accueillent les enfants de 0 à 3 ans.

En matière d'équipements, Lesneven dispose d'un cinéma, d'une médiathèque, d'une salle de spectacle, L'Arvorik. Du côté des équipements sportifs, il existe 2 stades à Lesneven, 6 salles de sport, 1 dojo, 1 vélodrome, 1 halle de loisirs boulodrome, 1 vaste lieu de promenade à l'hippodrome, 1 skatepark, 1 city stade, 1 piscine, 1 complexe multifonctions.



Etude TLPA - localisation des équipements, services et commerces

### Planification :

Le territoire est en phase de transition. Au jour de la publication de cet appel, l'urbanisation de la commune est régie par les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19/12/2018 par le conseil communautaire puisque la planification est une compétence intercommunale. Cependant un Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat a été arrêté le 31/05/2023 et devrait être approuvé d'ici la fin de la consultation en cours. Le document arrêté après enquête publique n'a pas fait l'objet de modification sur les secteurs visés par le présent appel. Aussi, les candidats peuvent se baser sur les documents du PLUi-H du 31/05/2023.

La commune est également couverte par les dispositions du SCoT du Pays de Brest dont la dernière révision a été approuvée le 19 novembre 2019.



## 2.2. Contexte du site

---

Le secteur de projet se trouve à l'interface entre le centre-ville historique et le péricentre occupé, notamment, par les équipements scolaires, à savoir le collège et le lycée St-François ainsi que la salle de spectacle de L'Arvorik (juste en face). La principale rue commerçante, la rue Charles de Gaulle, se situe à 130 mètres. Les parcs urbains à respectivement : 200 mètres pour le parc de Kerlaouen et 350 mètres pour le parc de la maison d'accueil.

### a. L'îlot Brizeux

L'îlot se compose de plusieurs ensemble bâtis :



*Photo aérienne de l'îlot Brizeux*

Au numéro 12 de la rue de Brizeux se trouve un bâtiment qui accueillait le « Patin Club ». Il s'agit de bâtisses de type R+ combles ou R+1+combles qui ne présente pas d'intérêt architectural et patrimonial. Le reste de la parcelle est occupé par un espace stabilisé public ayant une fonction de stationnement.



*12 rue de Brizeux, le « Patin Club »*

Le numéro 8 rue de Brizeux se compose d'une maison de ville et de dépendance attenante alignés sur la rue. Les biens sont vacants.



8 rue de Brizeux

Le numéro 6 rue de Brizeux est également une maison de ville vacante alignée sur la rue. Elle date des années 1950. Ce bien présente une mitoyenneté avec le bâti de la parcelle AD169.



6 rue de Brizeux

### b. L'îlot Sacré Cœur

Le site se situe à proximité immédiate du centre-ville. Inséré dans un tissu urbain dense, le bâtiment du Sacré-Cœur est visible depuis les alentours et se caractérise par sa volumétrie plus haute, plus imposante que les bâtiments environnants.

Le bâtiment du Sacré-Cœur a été construit entre 1890 et 1893, dans les anciens faubourgs de Lesneven, pour accueillir l'école catholique pour les garçons.

Le bâtiment est composé d'un corps central axé est-ouest, situé le long de la rue de Portzmoguer, long de 22m, et de deux longues ailes axées nord-sud, parfaitement symétriques, longues de 31m. Il s'élève



sur 2 étages sur l'ensemble du bâtiment et dispose d'une petite cave et de combles non aménagés. L'ensemble forme un bâtiment en U autour d'une cour exposé plein sud.



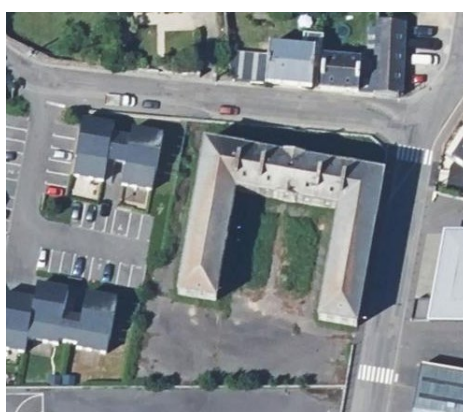
Les 3 corps du bâtiment sont percés d'ouvertures sur une trame régulière, pignons compris. Au rez-de-chaussée, les façades sur rue disposent de fenêtres hautes, tandis que côté cour, on observe une alternance de portes et de fenêtres. Aux étages supérieurs, les fenêtres se font de moins en moins large (1.30m au RDC, 1.20m au R+1 et 1.10 au R+2).

L'entrée principale du bâtiment se trouve au centre de la façade nord, côté rue. On y accède par un perron surélevé de 60cm par rapport au terrain naturel. La travée de l'entrée est détachée du reste du bâtiment par un décroché de la façade, marqué par un chaînage en pierre aux angles. A l'étage, la travée se termine par un fronton avec, en son centre, une horloge.

Le bâtiment a connu plusieurs usages. Désaffecté depuis la fin des années 1990, une intervention lourde et très coûteuse aurait été à prévoir sur le bâti, c'est pourquoi il a été décidé de le démolir.



Photo aérienne 2020 - 1950



### 2.3. Contexte du projet

---

#### a. Objectif de la commune sur le site

Œuvrant depuis une quinzaine d'années pour la redynamisation du centre-ville, la collectivité a mis en œuvre une stratégie pour faire de Lesneven une ville harmonieuse en travaillant sur la qualité des espaces publics, la vitalité commerciale, la création de logements adaptés à la demande pour, à la fois, accueillir de nouveaux habitants et maintenir les résidents, un travail sur la trame verte de la ville, l'amélioration des liaisons douces pour accéder au centre-ville dans le but de favoriser le vivre ensemble.

Dans ce cadre, la collectivité a entamé un travail de définition d'un nouveau projet urbain pour les parcelles situées de part et d'autre du carrefour des rues Portzmoguer, Brizeux, Rétalaire et Verdun.

Quotidiennement les cars et les véhicules des familles déposant les enfants au collège-lycée Notre-Dame transitent par ces rues et ce carrefour. Les élèves traversent aussi à pied cet espace pour rejoindre les équipements sportifs ou le collège public Saint-Exupéry situé au nord du site au travers du parc de Kerlaouen. La rue Portzmoguer est un lieu de passage important à cet égard.

En matière de requalification des espaces publics des abords des deux îlots et de la salle de spectacle, la ville souhaite passer d'un aménagement au vocabulaire routier (constitué de voirie large, de bordure de trottoirs, etc.) à un environnement apaisé avec des zones de rencontres au-devant du parvis de l'Arvorik et au carrefour des rues Portzmoguer, Brizeux, Rétalaire et Verdun (amorce du centre-ville). La matérialité de ces aménagements publics aura davantage les codes des aménagements urbains des centres-villes où la mutualisation des espaces de circulation est favorisée.

L'ambition est de voir les espaces bâtis constituer les contours de l'espace public.

Pour apaiser la vitesse des automobilistes provenant de la rue Rétalaire au sud vers la rue de Brizeux, il est intéressant de briser la perspective existante actuellement en modifiant l'emprise visuelle du corps de chaussée et de créer des effets de seuils grâce à l'implantation des bâtiments, rétrécissant le champ visuel de l'automobiliste et l'incitant à ralentir.

Le carrefour des rues Alsace-Lorraine, Général de Gaulle et Portzmoguer, non loin du site du projet, sera également requalifié à terme pour apaiser la circulation au niveau de l'entrée du centre-ville.

#### b. Portage foncier

L'emprise foncière du projet est détenue par la Commune ou l'EPF Bretagne, savoir :

Référence cadastrale	Contenance (m²)	Adresse	Propriété
AD 338	2640 m²	1 rue Portzmoguer	EPF
AD 175	253 m²	12 rue de Brizeux	Commune de Lesneven
AD 174	182 m²	8 rue de Brizeux	Commune de Lesneven
AD 173	98 m²	8 rue de Brizeux	Commune de Lesneven
AD 172	77 m²	Rue de brizeux	Commune de Lesneven
AD 377	204 m²	Rue de Brizeux	Commune de Lesneven
AD 170	33 m²	6 rue de brizeux	Commune de Lesneven

La ville a acquis en direct les parcelles situées rue de Brizeux cadastrées : AD 175, AD 174, AD 173, AD172, AD 377, AD 170.

Sur la parcelle de l'ancien bâtiment scolaire du Sacré Cœur, la collectivité a sollicité l'EPF pour l'acquisition de cette propriété inoccupée et non entretenue. L'objectif de la municipalité était de mettre fin à l'abandon manifeste du bâtiment, source de risques pour la sécurité de la voie publique et dégradant l'image de la Ville.



L'accompagnement de l'EPF s'est traduit par la signature d'une convention opérationnelle 22 août 2014 par laquelle la Commune mandate officiellement l'EPF pour procéder à l'acquisition foncière du bien cadastré AD n°338 d'une contenance de 2460m².

La convention opérationnelle signée engage la Commune, sur les fonciers acquis et portés par l'EPF, à mettre en œuvre, à terme, un projet respectant les critères suivants :

- a minima 50 % de la surface de plancher du programme consacrés au logement ;
- une densité minimale de 60 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- dans la partie du programme consacrée au logement : 30% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

Dans ce cadre, la parcelle cadastrée AD n°338 a été acquise par l'EPF Bretagne. Afin d'assurer la maîtrise de cette parcelle, une procédure de parcelle en état d'abandon manifeste a été portée par l'EPF Bretagne.

A ce titre, par arrêté préfectoral rendu le 18 mai 2017, Monsieur le Préfet du Finistère a déclaré d'utilité publique l'opération d'aménagement suivante :

*« Est déclaré d'utilité publique l'opération d'aménagement urbain visant à la création de 27 logements dont au moins 9 logements locatifs sociaux, l'aménagement d'un espace public comprenant 27 place de stationnements et d'un équipement culturel public au 1 rue de Portzmoguer sur le territoire de la commune de Lesneven ».*

Aux termes de l'ordonnance d'expropriation rendue le 27 novembre 2017, l'EPF Bretagne s'est vu transférer la propriété des biens édifiés sur la parcelle cadastrée AD n°338 qui sont donc actuellement propriété de l'EPF Bretagne.

Des constructions existent sur ce terrain. L'EPF Bretagne pourra procéder aux opérations de démolition et, éventuellement de réhabilitation des sols dans ce cadre d'un projet futur d'habitat, afin de livrer au futur opérateur un terrain nu « brut de terrassement ».

La fin des travaux est envisagée pour début 2026. La cession à l'opérateur identifié interviendra ensuite, à moins que l'acquéreur souhaite se charger lui-même de la démolition.

Sur les parcelles de propriétés communales, les terrains seront vendus en l'état, charge à l'opérateur de s'occuper de la démolition des constructions présentes.

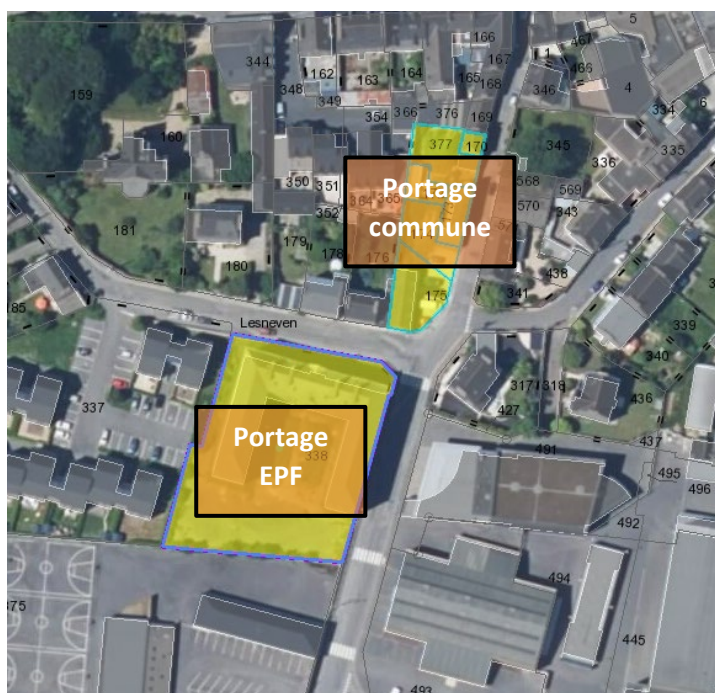


Figure 1 - Répartition des parcelles selon le portage communal / EPFB

La collectivité a fait le choix d'installer l'équipement public de type salle communale culturel dans le bâtiments publics en face.

### c. Principales conclusions des études réalisées et prescriptions réglementaires

#### o Etude pré-opérationnelle

Réalisée en 2015 par le groupement Tristan La Prairie Architecte – Onésime, l'étude pré-opérationnelle pour la réalisation d'une opération urbaine et immobilière a étudié la réhabilitation du Sacré-Cœur. Dans un contexte de renouvellement urbain global, il était question d'exploiter le potentiel du bâtiment et d'intégrer sa réhabilitation à l'échelle de la réorganisation du quartier.

Le plan guide issu de l'étude d'urbanisme s'oriente, après réhabilitation du Sacré-Cœur, vers un projet mixte à dominante logement et comprenant initialement une salle culturelle pour conforter le pôle d'équipement composé par l'Arvorik.

#### o Etude urbaine et architecturale

Face aux difficultés techniques et financières que présente la réhabilitation du Sacré-Cœur la Commune a lancé en 2024 une étude pour étudier la possibilité d'une opération de démolition - reconstruction sur ce secteur. Menée par l'agence Urbanis pour définir les lignes urbaines et architecturales du futur projet en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, elle s'est construite autour des intentions de projet suivantes :

- Inscrire le projet dans une réflexion plus large à l'échelle du quartier, et un projet global de requalification des espaces publics porté par la Ville ;
- Établir le lien entre ces nouvelles constructions et l'Arvorik, salle de spectacle de la ville qui mérite la création d'espaces publics à ces abords de meilleures qualités ;
- Intégrer les nouvelles constructions dans le tissu urbain existant en conservant des alignements, en proposant des gabarits de bâtiments progressifs avec rupture de hauteur
- Envisager un maximum de possibilités d'accès à la parcelle pour une intégration optimale ;

- Proposer une diversité de typologie de logements avec pour certains des espaces extérieurs privatifs ;

Les lignes directrices architecturales et urbaines, définies en lien avec l'ABF, que devra respecter l'opération sont annexées à ce cahier des charges et rappelées ci-dessous :

**Invariants :**

- Les façades sur rues doivent être traitées de manière qualitative, respectant un vocabulaire traditionnel de front urbain, une architecture variée, des ruptures de rythmes et de hauteur. Pour y répondre, le présent cahier des charges autorise et encourage la constitution d'une équipe d'architectes varié.

**Construire la ville :**

- Favoriser des fronts de rues, fragmentés avec des volumétries progressives du R+1 au R+3 avec combles aménagés (les effets de barre d'immeuble ou tours d'habitations sont proscrites) ;
- Intégrer les constructions avec des typologies en accord avec l'échelle de la ville et des modénatures dans la continuité de l'identité locale et du bâti traditionnel ; le bois ne pourra pas être le matériau principal en façades ; en revanche il peut être utilisé pour l'ossature des bâtiments.
- Penser le traitement des espaces de circulation et de stationnement en rapport avec les équipements culturels et sportifs, aménagement d'aires de stationnement perméables et végétalisées. Aménager les espaces paysagers avec les matériaux locaux notamment les pierres de taille issues de la démolition du Sacré-Cœur.
- Le traitement des limites de l'îlot, murets et autres éléments de séparation devront être qualitatifs et cohérents avec l'identité du site. Les éléments, et notamment des pierres, issus de la déconstruction du Sacré-Cœur devront être réemployés.

**Développer un projet durable :**

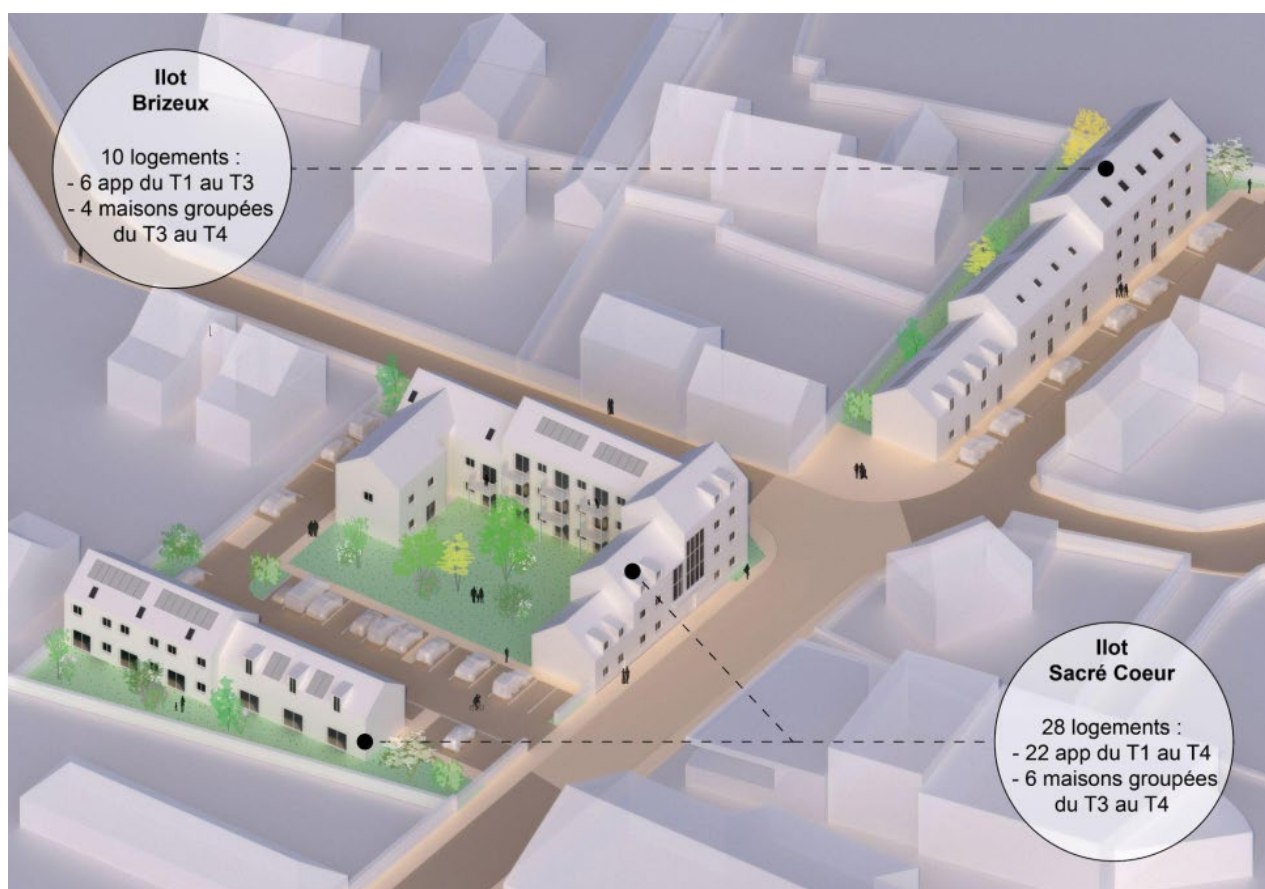
- Favoriser le recours aux matériaux de qualité : utilisation de matériaux biosourcés, réemplois, chantier d'école d'insertion, entreprises locales ;
- Utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires/ thermiques et d'équipements autonomes) ;
- Gestion des déchets et des eaux de pluie (espace de compostage, réutilisation des matériaux issus de la déconstruction du site, fosses de plantation, infiltration sur les parcelles) ;
- Généralisation d'espaces extérieurs privatifs ou partagés (jardins, balcons, etc), nature en ville.
- Cheminements piétons confortables et agréables

En se basant sur l'esquisse de faisabilité réalisée par URBANIS dans le cadre de l'étude architecturale et urbaine réalisée en Mars 2024, le projet pourrait prendre la forme ci-dessous :





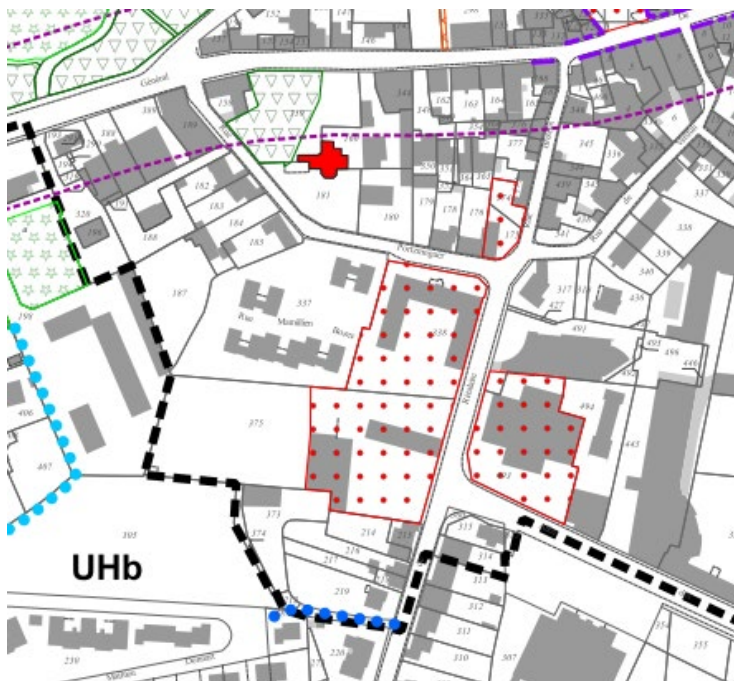
Esquisse d'intention - Urbanis



**Ce projet est une hypothèse.** Ainsi, les opérateurs **pourront émettre des propositions différentes** tout en tenant compte **de l'intégration du projet dans son environnement et des prescriptions de l'ABF et du respect des dispositions réglementaires en matière d'urbanisme.**

○ **Prescriptions des documents d'urbanisme en vigueur**

Au niveau du document d'urbanisme en vigueur, le secteur de projet est classé UHa – Secteur du cœur de ville, d'organisation en ordre continu ou discontinu, zone centrale à vocation d'habitat ou de services.



Règlement graphique – PLU Lesneven – dernière procédure approuvée le 17/02/2021.

Les principales prescriptions sont les suivantes :

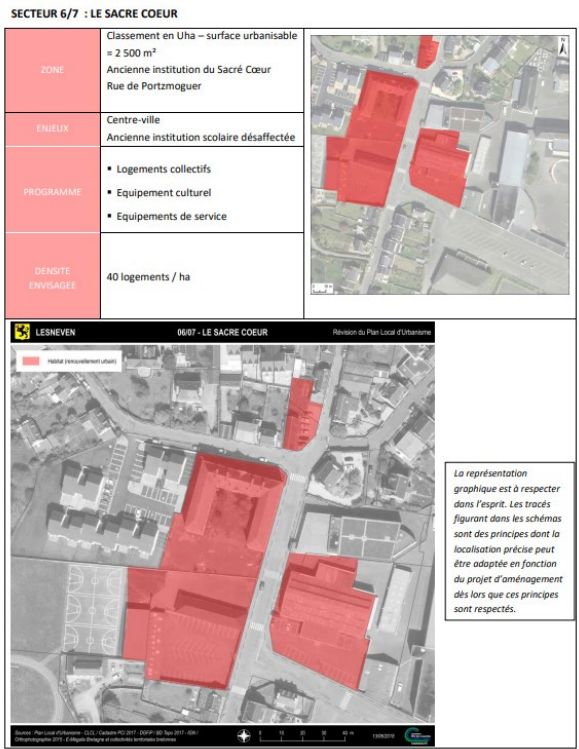
- Les règles de stationnement du PLU pour des constructions d'appartements ou d'immeubles collectifs sont les suivantes :
  - Du 1<sup>er</sup> au 5<sup>ème</sup> logement – aucune place imposée
  - Du 6<sup>ème</sup> au 20<sup>ème</sup> logement – 1 place par logement
  - Au-delà – 0,5 place par logement
  - Logement locatif par l'Etat : aucun
- Le site étant situé dans le périmètre de protection du clocher de l'église Saint-Michel, inscrit aux monuments historiques, l'avis de l'ABF sera requis sur ce projet.
- Le site est soumis au risque sismicité (faible – 2/5) et radon (significatif 3/3).

Dans le PLU de Lesneven, le règlement impose que les opérations d'habitat de 10 logements et plus devront prévoir 20% de logements conventionnés avec l'Etat (logement locatif, accession sociale, logements locatifs privés conventionnés).

Les candidats ont la responsabilité de consulter l'intégralité des prescriptions réglementaires relatives au zonage.

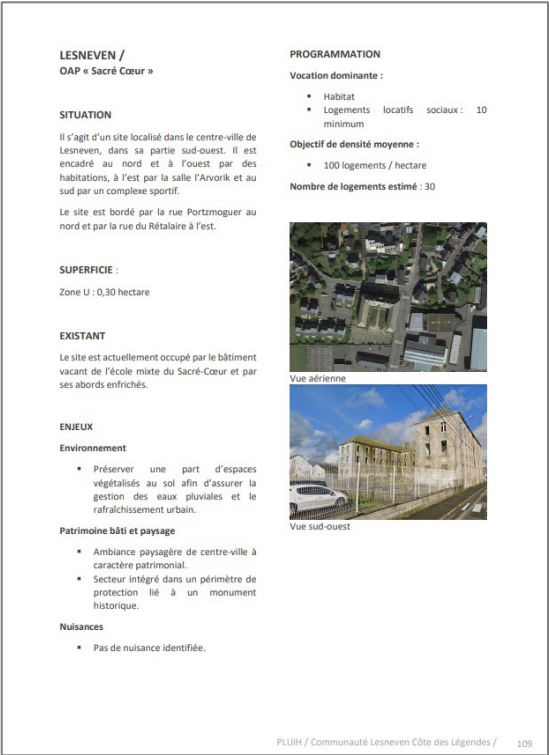
○ **Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Le secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLU en vigueur, qui fixe une densité minimale à 40 logements / ha. Cependant l'OAP du Plui-h exigera une densité de 100 logements / ha.



OAP – PLU Lesneven – dernière procédure approuvée le 17/02/2021.

Le projet de Plui-h de la communauté de Communes a été arrêté le 15/11//2023 et devrait être approuvé en juin 2024. L'OAP a été conservée et modifiée. Elle est présentée de cette façon désormais :



Projet OAP - PLUi-h



## ○ Servitudes d'Utilité Publique

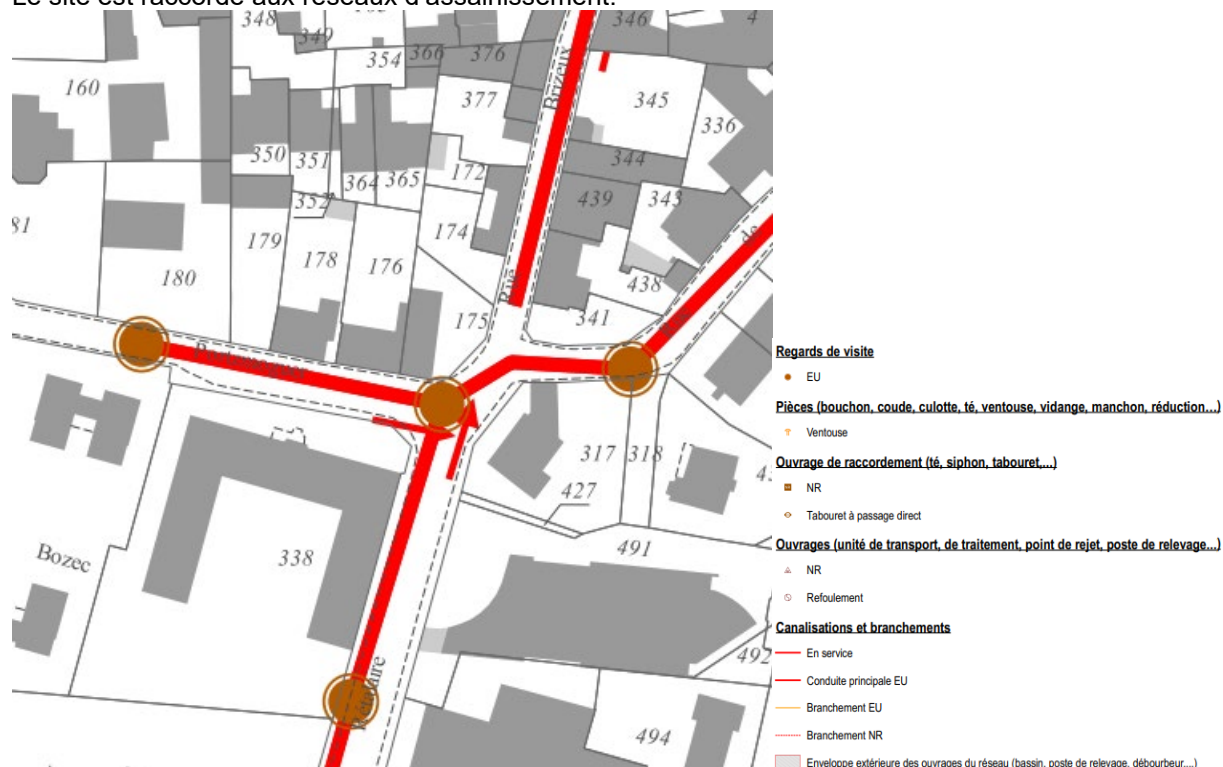
Les parcelles sont desservies par l'ensemble des réseaux (AEP, EP, EU). La localisation précise des raccordements et des éventuels besoins de renforcement des réseaux existants sera à étudier par l'opérateur.

### Réseau d'assainissement des eaux pluviales - AEP

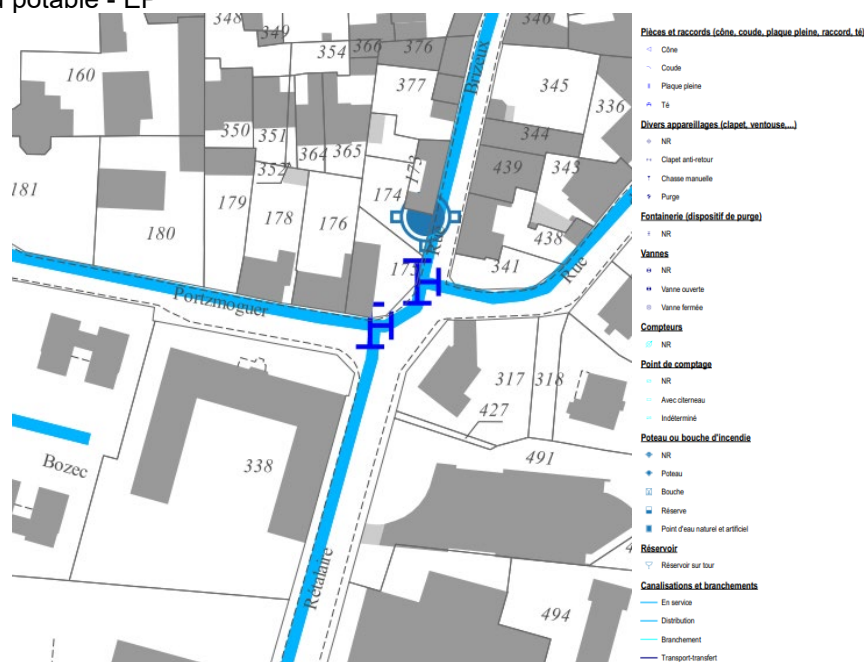


### Réseau des eaux usées - EU

Le site est raccordé aux réseaux d'assainissement.



## Réseau d'eau potable - EP



### ○ Pollution des sols : étude historique, documentaire et de vulnérabilité

Une prestation INFOS a été diligentée par le bureau d'études Ginger BURGEAP - Eau, énergie, ville et territoire, Région Loire-Bretagne, selon la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués. Cette mission permet d'appréhender le site suivant son historique et ses différents contextes (géographiques, géologiques, hydrogéologiques...). La prestation INFOS comprend les prestations élémentaires A100 « Visite de site », A110 « Etude documentaire et mémorielle », A120 « Etude de vulnérabilité des milieux » et le cas échéant A130 « Elaboration d'un programme prévisionnel d'investigations ». Il est ici précisé que le rapport 1091582-01 est annexé au dossier de consultation.

Il résulte les informations suivantes :

Le site étudié correspond à la parcelle AD 338 (propriété de l'EPF BRETAGNE) et se présente à l'abandon depuis le début des années 2000.

D'après les informations transmises par l'EPF BRETAGNE, le bâtiment Sacré-Cœur a été construit entre 1890 et 1893, pour accueillir une école catholique pour garçons. Pendant la 1ère Guerre Mondiale et jusqu'en 1926, ce bâtiment a été utilisé comme Hôpital Militaire.

Par la suite, le bâtiment Sacré-Cœur a réouvert ses portes aux élèves. En 1969, l'institution a fusionné avec le Collège Saint-François de Lesneven.

A la fin des années 1990 / début des années 2000, l'établissement scolaire a cessé son activité. Le site a été acheté par M. HERNOT dans les années 2000 et pour le projet d'aménagement de logements collectifs (projet n'ayant pas abouti et laissant le site à l'abandon depuis une vingtaine d'années).

Concernant les espaces extérieurs, des espaces potagers étaient présents dans la cour intérieure par le passé, et ont été recouverts par de l'enrobé en 1980.

Le système de chauffage du bâtiment fonctionnait au fioul avec en sous-sol de bâtiment, une chaufferie et des cuves à fioul aériennes (capacités non renseignées). L'ensemble de ces installations est démantelé.

Notons que le bâtiment présente actuellement un risque d'effondrement des parquets rendant l'accès au bâtiment dangereux.

Les demandes d'informations aux services administratifs restées sans réponse, n'ont pas permis de définir la situation ICPE du site.



Figure 7 : Programme prévisionnel d'investigations (à réaliser après déconstruction du bâtiment)

Au vu des risques potentiels de pollution identifiés (ancienne chaufferie au fioul et associée à des cuves à fioul aériennes (capacités non renseignées), ainsi que la mauvaise qualité potentielle des remblais), **il est recommandé la réalisation d'un diagnostic environnemental des sols/remblais en place** (6 sondages pour l'échantillonnage de sols et des analyses en laboratoire), et après la démolition du bâtiment (risque actuel d'effondrement de planchers).

En raison de l'inaccessibilité (conditions d'accès peu sécurisées...), l'EPF Bretagne fera procéder à des vérifications lorsque le site sera démoli, conformément aux préconisations du rapport mentionné ci-dessus. En cas de découverte de pollutions sous les emprises des bâtiments et compte tenu du calendrier opérationnel envisagé par la commune de Lesneven, l'EPF Bretagne ne procédera à aucune



autre investigation. **En conséquence, il appartiendra au futur opérateur de procéder à toutes les éventuelles opérations de réhabilitation des sols nécessaires à son projet, rendant la parcelle AD n°338 compatible avec un usage d'habitat.**

- **Autres études techniques**

Aucun levé topographique, aucune étude géotechnique n'ont été réalisés sur le site à ce jour. Ces études seront à la charge de l'opérateur retenu.

- **Pré-diagnostic faunistique sur le site du Sacré-Cœur**

Compte-tenu de sa localisation, de son inoccupation et de son état de dégradation, le site du Sacré-Cœur est susceptible de présenter des enjeux en matière d'espèces protégées. Dans le cadre de l'analyse des enjeux environnementaux, l'EPF Bretagne a diligenté un pré diagnostic environnemental, dont l'objectif est de déterminer la présence d'espèces faunistiques, d'enjeux avérés et potentiels et, dont les conclusions sont annexées.

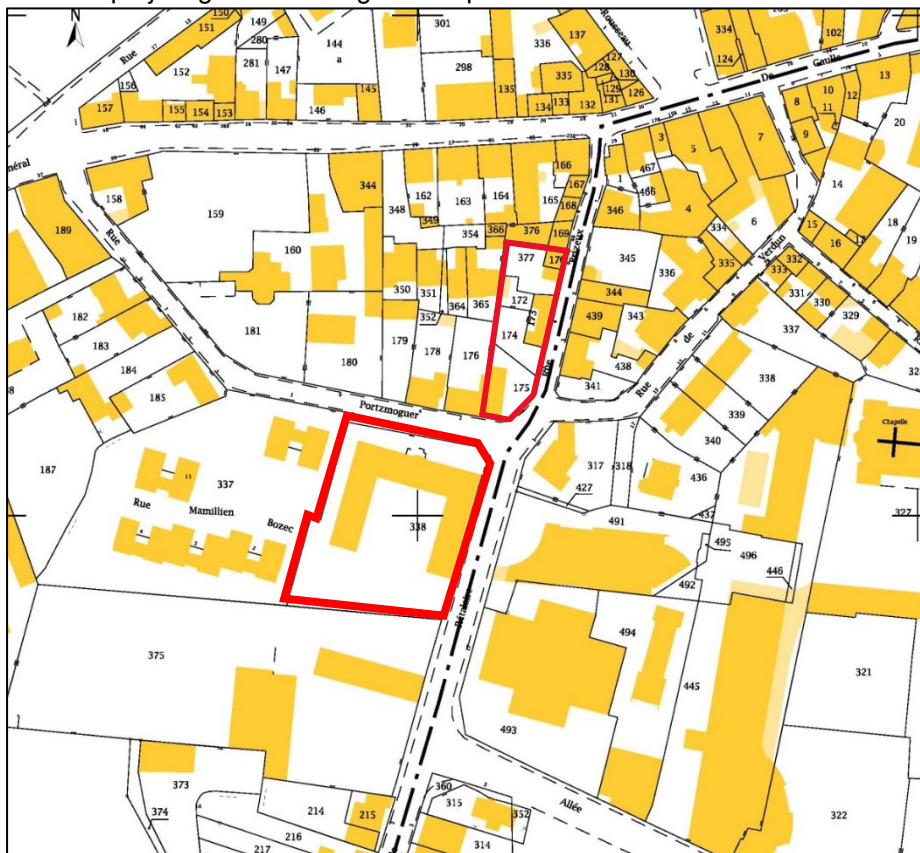
La démolition du bâti du Sacré-Cœur pourrait nécessiter des échanges avec les services de l'Etat, pouvant aller jusqu'au dépôt d'une demande de dérogation au titre de la réglementation liée à la conservation des espèces et/ou de leurs habitats et la mise en œuvre mesures d'évitement, de réduction et de compensation (mesures Eviter – Réduire – Compenser – ERC). Dans le cadre du projet d'aménagement, il pourra être demandé au futur opérateur d'intégrer certaines mesures ERC.

Le pré-diagnostic environnemental préconise un ensemble de mesures d'évitement et de réduction à mettre en place afin que la mise en œuvre du projet de démolition ne constitue pas un risque suffisamment caractérisé d'atteinte à une espèce protégée.

Le pré-diagnostic environnemental est annexé à la consultation.

### 3. Périmètre de la consultation

Les secteurs de projet figurent en rouge sur le plan ci-dessous.



Le site, objet de la présente consultation, se compose des parcelles cadastrées :

Référence cadastrale	Contenance (m <sup>2</sup> )	Propriété
AD 338	2640 m <sup>2</sup>	EPF
AD 175	253 m <sup>2</sup>	Commune de Lesneven
AD 174	182 m <sup>2</sup>	Commune de Lesneven
AD 173	98 m <sup>2</sup>	Commune de Lesneven
AD 172	77 m <sup>2</sup>	Commune de Lesneven
AD 377	204 m <sup>2</sup>	Commune de Lesneven
AD 170	33 m <sup>2</sup>	Commune de Lesneven
<b>TOTAL</b>	<b>3 487m<sup>2</sup></b>	

Avant la cession définitive du bien, un bornage de redivision foncière sera réalisé par l'EPF et la Ville de Lesneven pour préciser exactement l'emprise du foncier cédé dans le but d'ajuster en fonction des besoins pour le réaménagement des espaces publics et la création de la zone de rencontre au-devant de l'Arvorik et du carrefour.

Dans le cas où les travaux de déconstruction, qui comprend la démolition de l'infrastructure et de la superstructure ainsi que de l'enrobés, seront réalisés par l'EPFB, ceux-ci débuteront à partir d'Automne 2025. Ainsi, il sera cédé un terrain nu.

Les pierres de tailles et notamment les chaînages d'angles seront récupérés, entreposés par la collectivité, puis réemployés dans le cadre du futur projet.

## 4. Objectifs de l'appel à projet

A l'échelle du périmètre de projet, la Commune envisage la réalisation d'une opération immobilière dense comprenant majoritairement du logement.

**Le projet attendu par la collectivité est la réalisation d'une opération de promotion de logements et notamment de logements locatifs sociaux.**

Les ambitions/intentions de programme de la collectivité sur ce projet sont les suivantes :

- Une opération de logements individuels groupés, semi-collectifs et collectifs pour un public diversifié (personnes âgées autonomes seules ou en couple, personnes à mobilité réduite, famille avec enfants, célibataire, étudiants, jeunes actifs, etc.), dans la mesure du possible pour répondre à la demande de petits logements sur le secteur, des logements du T1 au T4 sont principalement attendus (l'étude urbaine a montré la possibilité d'en créer 38) ;
- Une mixité de produit : logements locatifs sociaux, biens pour primo-accédants, biens pour investisseurs locatifs.
- Conformément à la convention opérationnelle liant la ville à l'EPF, sur la parcelle portée par l'EPFB, une part a minima de 30% de logements locatifs sociaux de type PLAI-PLUS, une densité minimum de 60 logements/ha et a minima 50% de la surface plancher consacrée à la programmation en logements ;
- Une programmation respectant le prononcé de la Déclaration d'Utilité Publique hormis la création de l'équipement public culturel ;
- Une densité, minimale, de 100 logements / ha conformément à l'OAP du secteur
- Pour construire la ville dans le tissu urbain alentour : les esquisses favoriseront des fronts de rues, fragmentés avec des volumétries progressives du R+1 au R+3 avec combles aménagés (effet de barre d'immeuble ou tours d'habitations proscrites) ;
- Les constructions s'intégreront avec des typologies en accord avec l'échelle de la ville et des modénatures dans la continuité de l'identité locale (respectant les préconisations de l'ABF) ;
- L'accroche sur rue doit rester de type traditionnel local et qualitatif avec une gestion cohérente de la limite séparative espace public / privé ;
- Le traitement des rues et de l'espace public doit être repensé en rapport avec les équipements culturels et sportifs, aménagement d'aires piétonnes vecteur de modes doux, aires de stationnement perméables végétalisées... ;
- Le stationnement géré à l'échelle de la parcelle sur la parcelle AD338.

Les lignes architecturales et urbaines du projet :

**Invariants** : Les façades sur rues doivent être traitées de manière qualitative, respectant un vocabulaire traditionnel de front urbain, une architecture variée, des ruptures de rythmes et de hauteur. Pour ce faire, le présent cahier des charges autorise et encourage la constitution d'une équipe d'architectes varié.

Afin d'évaluer l'impact du projet dans son environnement, il serait demandé au groupement répondant à l'appel à projet de produire une esquisse d'intention (philosophie du projet) sur le modèle des esquisses produites en annexe (1 plan masse et 2-3 vues 3D d'insertion urbaine).

### Construire la ville

- Favoriser des fronts de rues, fragmentés avec des volumétries progressives du R+1 au R+3 avec combles aménagés (Effet de barre d'immeuble ou tours d'habitations proscrites).
- Intégration des constructions avec des typologies en accord avec l'échelle de la ville et des modénatures dans la continuité de l'identité locale et du bâti traditionnel.
- Penser le traitement des espaces de circulation et de stationnement en rapport avec les équipements culturels et sportifs, aménagement aires de stationnement perméables et végétalisées. Aménager les espaces avec les matériaux notamment les pierres de taille issues de la démolition du Sacré Cœur.

Le traitement des limites de l'îlot, muret et autres éléments de séparation devront être qualitatifs et cohérents avec l'identité du site. Si possible envisager la récupération des éléments issus de la déconstruction du Sacré-Cœur.

#### **Pour développer un projet durable :**

- Des logements garantissant une exposition optimale, bonnes performances énergétiques de la rénovation, bonnes performances acoustiques pour le confort des habitants,
- Favoriser le recours aux matériaux de qualité : utilisation de matériaux biosourcés, réemplois, chantier école d'insertion, entreprises locales...
- Utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaire/thermique.) et d'équipements économes.
- Gestion des déchets (espaces de compostages, réutilisation des matériaux issus de la déconstruction du site,)
- Une gestion optimisée de la ressource foncière dans le projet, en particulier de l'imperméabilisation des sols, une gestion optimisée du ruissellement des eaux de pluie,
- Généralisation d'espaces extérieurs privatifs ou partagés (jardins, balcons...), nature en ville.
- Des équipements pour le stationnement des vélos afin de favoriser sa pratique
- Une opération vertueuse dans sa gestion de chantier (gestion optimisée de la ressource foncière dans le projet, soin dans la gestion des déchets du chantier ...).

Les points développés ci-dessus restent des **intentions** et ne constituent pas un programme. Ainsi, les opérateurs pourront émettre **des nouvelles propositions** de celles évoquées précédemment tout en tenant compte de **l'intégration du projet dans son environnement immédiat et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, du potentiel du marché immobilier et foncier, du respect des dispositions réglementaires du PLUi en cours et des dispositions de la convention opérationnelle** signée entre la Commune et l'EPF Bretagne pour l'acquisition du périmètre du projet.

## **5. Modalités détaillées de la consultation**

### **5.1. Composition de l'équipe attendue**

---

La présente consultation est ouverte à tout groupement comprenant à minima un bailleur social et un architecte maîtrise d'œuvre, possédant une expérience reconnue sur ce type d'opération, en mesure de faire une offre pour le programme ouvert à la consultation, de s'engager à acheter les fonciers et à devenir maître d'ouvrage de la réalisation du programme.

La consultation est également ouverte aux opérateurs privés, sous réserve qu'ils s'associent avec un bailleur social pour la gestion des logements locatifs sociaux et à un architecte (ou plusieurs architectes).

Les groupements d'opérateurs éventuels devront être affichés dans leur globalité dans la candidature en précisant le rôle et les responsabilités envisagés par chacun de leurs membres.

### **5.2. Documents mis à disposition**

---

Mise à disposition par les partenaires de l'appel à projet d'un dossier auprès des candidats comprenant les pièces suivantes :

- Le présent CCTP, valant également règlement de consultation, incluant le programme attendu (cf. article 4 – programme envisagé). Ce document contractuel sera annexé au compromis et à l'acte de vente. Il engage l'acquéreur au respect de l'ensemble des articles et des clauses,
- Pièces du PLU (document graphique, règlement, OAP), accessible en ligne : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>,
- PLH de la Communauté Lesneven Côte des Légendes, accessible en ligne : <https://www.clcl.bzh/amenagement-du-territoire/habitat/226-programme-local-de-l-habitat-plh>,
- La version de PLUI-H arrêté au 31/05/2023 mis à jour après enquête publique : [I PLUIH - OneDrive \(sharepoint.com\)](#)
- Convention EPFB / Commune,
- Projet de clauses de cession. À noter que les clauses seront mises à jour au moment de la cession,



- Rapport de repérage amiante avant travaux sur enrobé – SOCOTEC – 2020,
- Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition– SOCOTEC – 2020
  - Note : au regard de l'état du bâtiment, le diagnostic amiante n'a pas pu être réalisé en intégralité,
- Rapport de repérage des matériaux et produits contenant du plomb avant travaux – SOCOTEC – 2019,
- Estimation financière niveau PRO – déconstruction et désamiantage du bâtiment – AD INGE – 2020,
- Etude architecturale et urbaine – URBANIS -2024
- Etude d'urbanisme pré-opérationnelle – TRISTAN LA PRAIRIE ARCHITECTURE - 2015
- Etude historique et documentaire – GINER BURGEAP
- Pré-diagnostic environnemental - DERVENN

Le dossier est adressé gracieusement aux candidats uniquement par voie dématérialisée. Aucune copie papier ne sera transmise.

### 5.3. Présentation des offres

---

Les candidats devront remettre un dossier, le mémoire technique, comprenant :

- **Une notice de présentation de chacun des membres du groupement** (raison sociale, capacité économique, etc.), précisant la forme du groupement, la répartition des rôles et des responsabilités permettant d'apprécier la compétence et la solidité des promoteurs.

Pour le mandataire, il est attendu ;

- L'engagement du mandataire du groupement de confier une mission complète de maîtrise d'œuvre au concepteur du projet identifié dès la remise des candidatures,
- Les bilans (et leurs annexes) et comptes de résultats sur les trois derniers exercices (à remettre seulement en format numérique).

Pour chaque membre du groupement, il est attendu :

- raison sociale, capital, capacités financières, identité des personnes en charge du projet et CV, nom et coordonnées de l'interlocuteur pour la collectivité,
- la copie du ou des jugements prononcés si, le membre ou une société du groupement auquel chacun des membres appartient, est placé sous une procédure collective
- référence dans des projets comparables (par leur volume (nb de logements) et leur contexte en renouvellement urbain). **A minima 3 références au format de fiches A4 en promotion neuve sont exigées.**

Pour le cas où le candidat n'est pas en mesure de produire les documents demandés, il est autorisé à prouver sa capacité économique et financière par tout autre moyen considéré comme approprié par la Commune de LESNEVEN.

- **Une notice de présentation qui détaillera :**
  - **le programme** : dimensionnement des programmes et ventilation entre les différentes typologies et tailles de logements. Elle sera complétée d'une **notice d'engagement** détaillant le coût envisagé de la construction, la nature des produits (typologies de logements et surfaces indicatives), leur niveau de gamme et de finition, leur divisibilité et flexibilité,
  - Les **ambitions en matière diversification de l'offre de logement** : description des types de produits envisagés, prix de sortie des logements libres, taux de logements locatifs sociaux, diversité des formes et typologie de logements, adéquation aux besoins,

- **les ambitions urbaines et architecturales du projet** (mobilité douce, gestion des stationnements, eaux pluviales, traitement paysager des espaces extérieurs, des limites de lots, qualité architecturale, intégration urbaine...) que la maîtrise d'ouvrage souhaite développer ;
- **les intentions en termes de développement durable et innovation** que la maîtrise d'ouvrage souhaite développer (matériaux de construction, réduction des consommations énergétiques, production eau chaude sanitaire, récupération des eaux de pluie, mutualisation des espaces et des usages, perméabilité des sols, etc.)
- **le partenariat envisagé avec la Ville** : rythme de commercialisation en adéquation avec les capacités de la ville, gestion des espaces publics et modalités de rétrocession envisagées, propositions pour limiter la spéculation foncière (obligation de faire dans les 2 années de la vente...), etc.
- Une **esquisse du projet de niveau faisabilité** comprenant :
  - Une esquisse d'intention qui illustre la philosophie du projet,
  - Un plan masse du projet
  - Plan de façade, de coupe et de niveau (format 1/150<sup>ème</sup> souhaité),
  - 3 perspectives d'insertion du projet dans son environnement (1 vue depuis chaque rue),
  - Une présentation en 3D.
- **Deux offres de charge foncière** :
  - **L'une pour l'acquisition des biens en l'état** (travaux de démolition et mise en compatibilité des terrains avec l'usage attendu à la charge du lauréat). Les offres devront détailler les modalités de calcul de la charge foncière.
  - **L'autre pour l'acquisition des terrains nus** (travaux de démolition et mise en compatibilité des terrains avec l'usage attendu à la charge de l'EPF). Les offres devront détailler les modalités de calcul de la charge foncière.

Les modalités et conditions de vente devront prendre en compte les clauses de revente figurant en annexe dans le dossier fourni aux candidats.

- Une **simulation de bilan financier prévisionnel de l'opération** avec prix de sortie (comprenant a minima poste foncier, études, aménagement du terrain et des espaces publics, travaux de réhabilitation, frais financiers, frais de commercialisation, communication, assurances, marges, aléas...). Ce bilan devra reprendre le modèle proposé en annexe 1.
- Un **calendrier prévisionnel de l'opération** comprenant les phases d'études pour la constitution du permis de construire, la période de démolition projeté, les conditions de lancement de la réalisation et de la commercialisation.
- **Lettre d'engagement** :
  - Rappelant les offres de charges foncières et garantissant les offres formulées pendant 1 an à compter de la présente consultation,
  - Indiquant les éventuelles conditions suspensives pour l'achat,
  - Proposant une offre conforme aux différentes pièces du dossier de consultation,
  - Indiquant le respect des clauses fournies pour la cession des terrains.

Des documents libres et complémentaires seront autorisés pouvant aider à la compréhension du projet.

Les engagements du candidat en termes de qualité du projet et de charge foncière seront repris dans l'acte de cession et feront l'objet de différentes clauses, dont une clause pénale à ce titre.

Par ailleurs, une indemnité d'immobilisation sera due à hauteur de 10% de l'offre de charge foncière au moment de la signature des compromis.

#### **5.4. Rémunération des candidats**

En aucun cas les candidats ne pourront solliciter de la part des partenaires à l'initiative de la présente consultation une rétribution sous quelque forme que ce soit pour la réponse à cette consultation, **et ce**

**même si la consultation devait être déclarée sans suite en cours de procédure.** Il est rappelé que les études effectuées par les candidats pour répondre à la présente consultation revêtent un caractère gracieux et ne peuvent donner droit à rémunération.

⇒ Les partenaires à l'initiative du présent appel à projet se réservent la possibilité de mettre fin à la consultation si les conditions proposées par les candidats apparaissaient incompatibles avec les conditions financières de cession envisagées.

### 5.5. Critères de sélection

---

Le choix de l'aménageur se fera sur la base des critères et de la pondération suivante :

- **30% : critère prix - offre de charge foncière**  
Une note sur 30 points sera attribuée à chaque candidat sur la base de la formule suivante :  $[(30 * \text{offre de charge foncière du candidat}) / \text{offre de charge foncière la plus intéressante pour la collectivité}]$ .
- **50% : critère technique** : qualité du programme/projet, capacité technique et économique du candidat.  
Une note sur 50 points sera attribuée à chaque candidat par décomposition selon les sous-critères suivants :
  - Qualité de la programmation en logements, équipement et cellules tertiaires (nombre, typologie, diversité, niveau de prix de sortie...) : note sur 15 points ;
  - Qualité de la composition urbaine du projet, qualité architecturale et image du projet : note sur 20 points ;
  - Capacité économique et technique du candidat, pertinence et qualité des moyens humains et matériels mises en œuvre pour mener à bien le projet : 15 points.
- **20% : critère planning** :  
**Une note sur 20 points sera attribuée à chaque candidat sur le classement suivant :**  
20 points pour le candidat présentant le planning le plus réactif puis 2 points en moins par candidat selon le classement de leur proposition.

L'addition des trois critères forme une **note sur 100 points**.

Les 3 équipes disposant de la meilleure notation à la suite de l'analyse des offres seront invitées à présenter leur proposition en audition.

Une date sera communiquée aux candidats à l'issue de la première analyse des offres.

Ces auditions se dérouleront en présence d'**élus, de techniciens de la commune et de membre(s) de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne**.

La collectivité s'autorise à mettre en place une négociation financière avec les 3 candidats sélectionnés pour les auditions. S'il y a une ou plusieurs séries de négociation, elle se fera par tout moyen (écrit ou oral) et pourra porter sur tous les éléments de l'offre (technique, prix) avec le ou les meilleurs candidats au vu d'une première analyse des offres.

A la suite des auditions et de l'offre définitive remise par les candidats, une nouvelle notation sur 100 points sera établie.

### 5.6. Visite

---

Le soumissionnaire est tenu d'effectuer une visite des lieux.

Une visite extérieure du secteur aura lieu le **lundi 24 juin à 16h30**, suivie d'un temps d'échange libre sur le projet et les intentions de la Commune sur le site.

### 5.7. Questions des candidats

---

Les candidats pourront poser leurs questions par mail adressé à la Commune (voir correspondant ci-dessous) avant le **mercredi 18 septembre 2024**.

**Mail correspondant pour questions :**

Service Petites villes de demain : pvd@clcl.bzh

Les partenaires apporteront une réponse commune reprenant les questions de chaque candidat.

### 5.8. Remise des dossiers

---

Les dossiers devront être transmis **avant le vendredi 27 septembre à 12h, délai de rigueur**, de manière dématérialisée via le profil acheteur sur la plateforme Megalis Bretagne. Les candidats qui souhaitent soumissionner doivent se rendre sur le profil acheteur de la maîtrise d'ouvrage : <https://marches.megalis.bretagne.bzh/>

Cette plate-forme de dématérialisation permet de :

- Télécharger le dossier de consultation, objet de la mise en concurrence, en acceptant les conditions d'accès et d'utilisation de la plate-forme (prérequis techniques, ...)
- Répondre par voie électronique à la consultation.

Les candidats et soumissionnaires qui transmettent leurs documents par voie électronique peuvent adresser, sur support papier ou sur support physique électronique (clé USB, courriel...), une copie de sauvegarde de ces documents. Cette copie doit parvenir dans les délais impartis pour la remise des offres. Elles devront parvenir par courriel à pvd@clcl.bzh ou par courrier postal à l'adresse :

Mairie de Lesneven  
8 place du Château  
29260 Lesneven

### 5.9. Calendrier prévisionnel

---

- Publication du dossier d'appel à projets : **jeudi 6 juin 2024**
- **Visite obligatoire : le lundi 24 juin à 16h30**
- **Date limite de remise des offres : vendredi 27 septembre 2024**
- Analyse des offres et choix des 3 candidats admis aux auditions : du 30 septembre au 14 octobre 2024
- Auditions de présentation des offres : aux alentours du mercredi 30 octobre 2024, la date sera communiquée à la mi-octobre
- Phase de négociation : à partir du 30 octobre 2024
- Choix du lauréat : **conseil municipal de fin d'année 2024**
- Travaux de démolition (si MOA EPF) : Fin 2025 (prévisionnelle)

### Liste des annexes

- Annexe 1 : Esquisses architecturales d'intentions validées par l'Architecte des Bâtiments de France
- Annexe 2 : Modèle de bilan économique immobilier
- Annexe 3 : Clauses de cessions du Sacré-Cœur



**Annexe 2 : Bilan économique – modèle attendu dans les réponses**

<b>LESNEVEN</b>
<b>Sacré Cœur – îlot Brizeux</b>

<b>Programme</b>	<b>Nombre logements (u)</b>	<b>Surface de plancher (m²)</b>	<b>Prix cession (ratio HT/m² SDP)</b>
Logements libres			
Logements locatifs sociaux			
Autres : _____			
Autres : _____			
Autres : _____			
Autres : _____			

<b>DEPENSES</b>		
	<b>P.U.</b>	<b>HT ou net</b>
<b><u>ETUDES</u></b>		
<b>Total études</b>		
<b><u>FONCIER</u></b>		
Acquisitions foncières auprès de l'EPF		
Acquisitions foncières auprès de la commune		
Frais de notaire et frais annexes sur foncier		
Autres		
<b>Total foncier</b>		
<b><u>TRAVAUX</u></b>		
Travaux de démolition		
Frais de remise en état du site		
Travaux de constructions immobilières		
Travaux d'infrastructures (voiries, réseaux, espaces verts)		
Actualisation - révisions sur travaux		
Aléas		
Honoraires de Maîtrise d'Œuvre et prestataires techniques		
Honoraires sécurité		
Assurance travaux		
<b>Total travaux aménagement</b>		

<b>AUTRES CHARGES</b>		
Participation pour équipements publics (taxe d'aménagement, participations de ZAC, PUP...)		
Autres taxes d'urbanisme et redevances (taxe d'archéologie préventive...)		
Rémunération aménageur		
Frais financiers		
Frais de communication, de commercialisation		
Frais de gestion foncière et immobilière		
Marges		
Garanties financières		
Provisions pour aléas		
Autres : précisez		
<b>Total autres charges</b>		- €
<b>TOTAL DEPENSES</b>		- €

<b>RECETTES</b>				
	<b>Unité</b>	<b>m²</b>	<b>P.U. (€/m²)</b>	<b>HT</b>
<b><u>CESSIONS</u></b>				
Logements				
Libres				
Logement : autres				
Logements locatifs sociaux PLUS-PLAI				
Tertiaire et activités économiques				
Commerces : précisez				
Services : précisez				
Autres : précisez				
<b>Total cessions immobilières</b>				
<b><u>PRODUITS DIVERS</u></b>				
<b>Total autres produits divers</b>				
<b>TOTAL RECETTES</b>				