



Jugon-les-Lacs

Aménagement de l'îlot de l'ancienne gendarmerie

APPEL A CANDIDATURES OPERATEURS / PROJET

Cahier des charges

Personne publique responsable de la consultation	Commune de Jugon-Les-Lacs Mairie 23 rue de Penthievre 22270 Jugon-Les-Lacs Tél : 02 96 31 61 62 Adresse mail : mairie@jugonleslacs.bzh
Interlocuteurs élus	M. MOISAN, Maire
Interlocuteur administratif et technique	Mme LEHERISSE, Directrice Générale des Services, Commune de Jugon-Les-Lacs Mme Moreau, chargée de projet « Petites Villes de Demain »

Table des matières

TABLE DES MATIERES	2
PREAMBULE	4
1. PORTRAIT DE JUGON-LES-LACS	6
UNE PETITE CITE DE CARACTERE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE	6
LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE	6
LA DYNAMIQUE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE	6
L'HABITAT	6
SERVICES ET COMMERCES	6
LES FONCTIONS NON MARCHANDES	7
LES PROJETS EN COURS	7
2. CONTEXTE	8
2.1 DEMARCHES DE REVITALISATION	8
UN PLAN GUIDE ISSU DE L'APPEL A CANDIDATURE « DYNAMISME DES CENTRES-BOURGS »	8
LE PROGRAMME PETITES VILLES DE DEMAIN :	8
LE PARTENARIAT AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE SUR LE VOLET FONCIER DU PROJET :	9
REALISATION D'UNE ETUDE PRE-OPERATIONNELLE SUR LE SITE DE L'ÎLOT GENDARMERIE :	9
2.2 LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT	11
LOCALISATION	11
LE PERIMETRE DE CONSULTATION ET D'INTERVENTION	14
CALENDRIER OPERATIONNEL PREVISIONNEL	15
CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES DU SITE	15
3. OBJECTIFS POURSUIVIS POUR LE PROJET	20
3.1 OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES	20
IMPLANTATION	21
VOLUMES	22
OUVERTURES	22
TEINTES ET MATERIAUX	22
TPOLOGIES ET SURFACES	22
LE STATIONNEMENT	22
LES CHEMINS	23
LE PARC INONDABLE (HORS APPEL A PROJET)	23
3.2 LE PROJET SOCIETAL	23
AMENAGER DES ESPACES DE RENCONTRE	23
ACCUEILLIR DE JEUNES MENAGES EN CŒUR DE BOURG	23
FAVORISER LE BIEN VIEILLIR A JUGON-LES-LACS	23
OUVRIR L'EHPAD SUR L'EXTERIEUR	24
LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET LA DENSIFICATION DU SITE DANS LE CADRE DU PARTENARIAT AVEC L'EPFB :	24
3.3 ORGANISATION OPERATIONNELLE	24

4. MODALITES DE CONSULTATION	25
4.1 CADRE DE LA CONSULTATION	25
4.2 COMITE DE PILOTAGE.....	26
4.3 CALENDRIER PREVISIONNEL DE CONSULTATION.....	26
5. CADRE FUTUR DE LA REVENTE	30
CLAUSE ANTI-SPECULATIVE EN CAS DE COMMERCIALISATION DE LOGEMENTS EN ACCESSION MAITRISEE :	31
SANCTIONS ET PENALITES EN CAS DE NON RESPECT DES ENGAGEMENTS RELATIFS AU PROJET	31
6. PIECES DE DOSSIER DE CONSULTATION ET ANNEXES.....	32

PREAMBULE

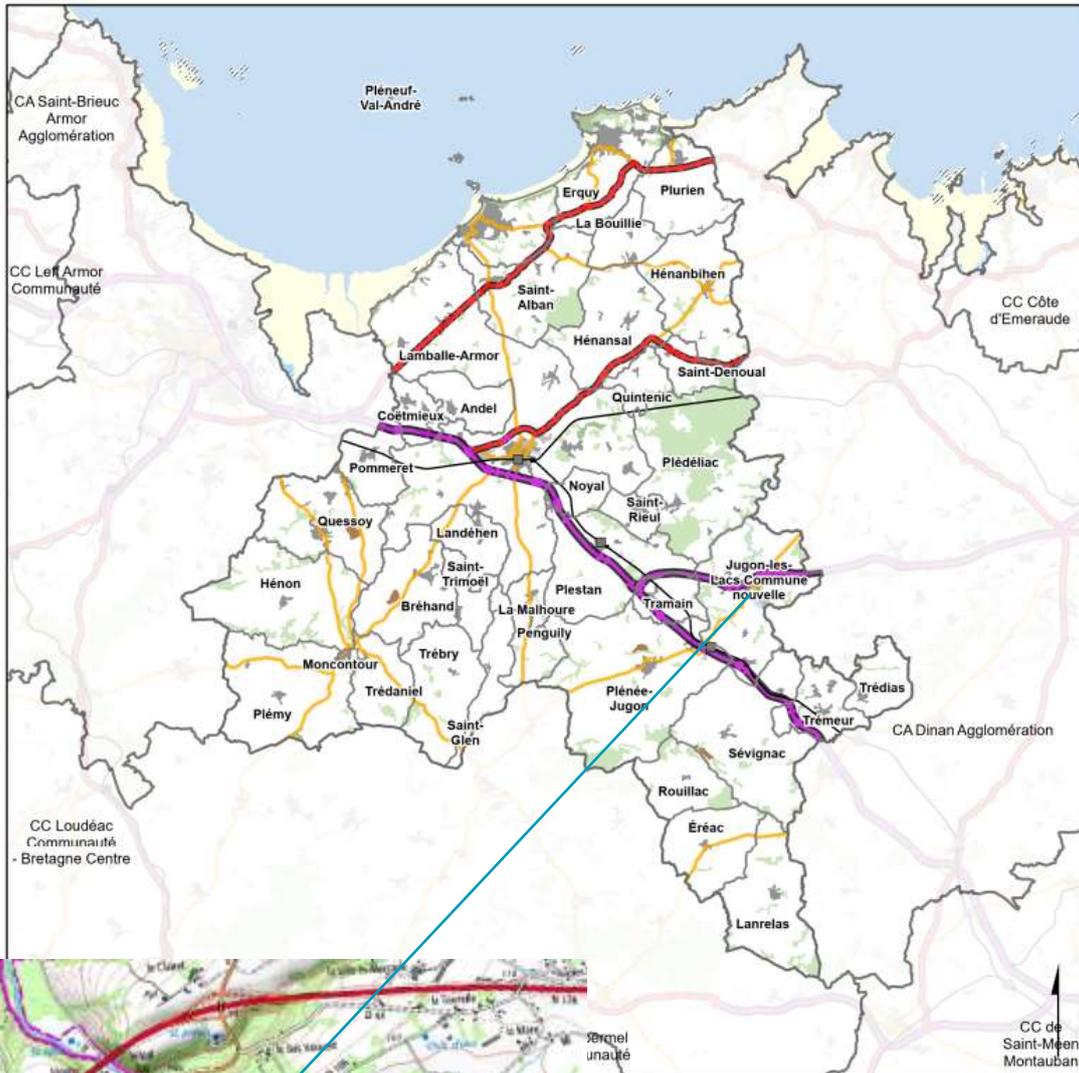
La commune de Jugon-les-Lacs porte un projet de renouvellement urbain en centre-bourg. Ce foncier se compose d'une ancienne gendarmerie, propriété communale et deux maisons de type pavillonnaire en cours de maîtrise foncière par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB). Le site présente une opportunité de développer principalement de nouveaux logements, à proximité immédiate des services et des commerces, accompagnés d'aménagements paysagers pour mettre en valeur le cadre des rives de l'Arguenon et proposer des espaces à même de renforcer le lien social.

Cette opération s'inscrit dans le cadre du programme « Petites villes de demain ». Les différentes études réalisées ont permis à la commune d'affiner ses attentes. Le présent cahier des charges explicite les atouts et contraintes du site, les objectifs de la commune en termes de programmation urbaine et immobilière, de qualité architecturale et environnementale mais aussi en objectif sociétal. Il s'adresse aux promoteurs-bailleurs-constructeurs qui souhaitent développer cet espace, en vue d'une cession foncière avec charges.

<https://www.youtube.com/watch?v=xJ0KG0dtHdc>

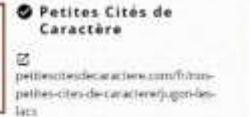
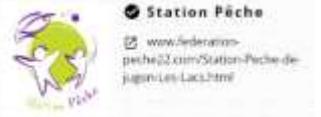
Localisation de l'opération « îlot ancienne gendarmerie » :





Localisation de Jugon-les-Lacs au sein du territoire de Lamballe Terre & Mer

– Petite Ville de Demain aux 7 Labels

 <p>Petites Cités de Caractère petitescitesdecaraetere.com/fr/communes/petites-cites-de-caractere/jugon-les-lacs</p>	 <p>Station Verte jugon-les-lacs.stationverte.com/fr/</p>	 <p>Station Pêche www.federations-pêche22.com/Station-Pêche-de-jugon-les-Lacs.html</p>
 <p>Terre saine www.ecuphyto-pro.fr/terre_saine/fiche/830/jugon_les_lacs/fr/311</p>	 <p>20 Terre de Jeux 24 terredenjeux.paris2024.org/</p>	 <p>Village Etape www.village-etape.fr/villages-etapes/jugon-les-lacs/</p>
 <p>Villes et Villages Fleuris www.stationverte.com/fr/en-famille/220-stations-vertes-principales_b27_245.html</p>		

1. Portrait de Jugon-les-Lacs

Une petite cité de caractère dynamique et attractive

La commune de Jugon-les-Lacs a été créée le 1^{er} avril 1973 par la fusion des communes de Jugon, Lescouët-Jugon et Saint-Igneuc. Puis elle fusionne avec Dolo le 1^{er} janvier 2016. **Le bourg de Jugon concentre l'activité commerciale et administrative de la commune.**

Le contexte géographique

La commune de Jugon-les-Lacs se situe à l'Est de la commune de Lamballe-Armor, au sein de l'intercommunalité Lamballe Terre & Mer. Elle est traversée au nord par la RN176 menant à Dinan, et au Sud par la RN12 reliant Saint-Brieuc à Rennes. Son positionnement géographique au carrefour de plusieurs axes structurants mais à bonne distance de Dinan ou de Lamballe-Armor la positionne hors des aires d'attraction de ces grands centres urbains. De ce fait, elle a pu développer et pérenniser une offre de services et de commerces locaux pour sa population tout en bénéficiant des facilités de déplacements vers les zones d'emplois. Elle est aussi traversée, au sud, par la voie ferrée Paris-Brest avec une halte TER faisant partie de la commune de Plénée-Jugon. Celle-ci permet aux habitants de Jugon-les-Lacs de rejoindre en train Rennes ou Lamballe-Armor et Saint-Brieuc.

La dynamique socio-démographique

La commune de Jugon-les-Lacs s'étend sur un territoire de 3803 ha, essentiellement rural.

Avec 2 533 habitants en 2020, la commune connaît une croissance démographique régulière. Elle se caractérise par une population jeune (plus de 20 % de moins de 15 ans en 2019 et 27 % de plus de 60 ans). Près de 75 % des actifs de la commune travaillent hors de son territoire car la commune est dépendante des pôles extérieurs en termes d'emplois. Pour autant, il y a environ 800 emplois sur la commune (Voir annexe n°3 : Etude diagnostic CCI).

Jugon-les-Lacs connaît une activité touristique forte grâce à son patrimoine bâti, ses équipements de loisirs et la présence de l'étang de La Rosette. De ce fait, l'hébergement touristique constitue une clientèle supplémentaire importante pour les commerces locaux.

L'habitat

Le taux de croissance annuel moyen du nombre de logements à Jugon-Les-Lacs est de +0,5 % / an, soit un rythme plus marqué que celui de la population (+0,2 % / an), mais aussi plus faible que celui de la croissance des ménages (+0,6 % / an). **Entre 2010 et 2020, le parc immobilier de Jugon-les-Lacs s'est développé de 36 % dont 92 % de maisons individuelles et 4 % de logements individuels groupés.** On constate la quasi-absence de collectifs. On observe aussi l'absence d'une offre locative permettant de réaliser un parcours résidentiel complet au sein de la commune. En 2022, 16% du parc de logements privé est dédié à la location (source : LOVAC)

La part de résidences secondaires est importante (en lien avec l'activité touristique de la commune), représentant près de 20 % du parc immobilier. Sans être vacants, ces logements connaissent une occupation ponctuelle par des familles plus aisées au détriment des jeunes ménages en recherche d'un bien en location ou accession, produit qui se raréfie sur le territoire.

Malgré le constat que le parc de logement est ancien, **le taux de vacance est limité**, ce qui indique que la demande de logement est importante et que l'état des logements n'est pas un frein à l'attractivité immobilière sur Jugon-les-Lacs. Mais l'évolution des coûts de l'énergie va fortement impacter ce parc vieillissant dans les années à venir car les acquéreurs vont prioriser les coûts globaux de leur logement et favoriser les biens moins énergivores.

Services et commerces

Jugon-les-Lacs dispose d'une offre étoffée en termes de commerces et services, dont :

- 1 supérette (Carrefour Express)
- 1 boulangerie-pâtisserie
- 1 boucherie
- Coiffeurs
- Fleuristes

- Plusieurs restaurants (4 dont 1 hôtel-restaurant)
- 1 bar-tabac-presse
- Plusieurs banques et assurances
- Garage auto
- 1 espace d'artisans-créateurs (Artiz'Artistes)
- 1 galerie d'art ouverte toute l'année
- 1 boutique de prêt à porter

La distance des pôles commerciaux structurants des couronnes lamballaise et dinannaise et le caractère touristique de la commune lui permettent de disposer d'une offre commerciale de base complète, ainsi qu'un premier niveau d'offre non-alimentaire en équipement de la personne et de la maison, et ce malgré une zone de chalandise limitée.

Les fonctions non marchandes

La centralité de Jugon-les-Lacs regroupe des équipements structurants comme la mairie espace France Service, le relais postal, la bibliothèque (médiathèque en projet), l'office de tourisme, la station sport et nature, la maison de la pêche et de la nature, l'église, le foyer rural, l'EHPAD et le centre de secours. A proximité se trouvent l'école publique de Jugon-les-Lacs (une école privée se situe également dans le bourg de Saint-Igneuc), la gendarmerie, des équipements sportifs et de loisirs ainsi que des structures médicales et paramédicales :

- un cabinet médical composé de 5 médecins généralistes et 2 sages-femmes,
- un cabinet infirmier
- un masseur-kinésithérapeute
- une pharmacie
- un pôle ophtalmologie
- une maison paramédicale (orthophoniste...)

La commune comporte également une zone d'activité en bordure de la RN176, « les Quatre routes ».

Labellisée Petite Cité de caractère mais aussi « Petite Ville de Demain, la commune de Jugon-Les-Lacs, et plus particulièrement la centralité de Jugon, son bourg-centre, présente une dynamique commerciale et un cadre et une qualité de vie qui attirent de nouvelles populations. Le maintien de cette dynamique représente un enjeu fort, au même titre que le maintien des habitants actuels. A travers son projet de renouvellement urbain, la commune souhaite proposer une offre de logements adaptée aux besoins, dans un cadre urbain et naturel préservé et mis en valeur.

Les projets en cours

La commune est en outre porteuse de divers projets de logements et d'équipements, qui contribuent à sa dynamique :

- Réhabilitation-extension de la mairie France Service, et création d'un passage qui connectera la place principale de Jugon-les-Lacs (place du Martray) avec l'îlot de la gendarmerie. Ce projet favorisera l'accessibilité vers cette place centrale dotée de commerces de proximité, et qui est également un lieu de convivialité.
- Création d'une médiathèque dans les anciens locaux de la poste.
- Projet de connexion des différents bourgs de Jugon-les-Lacs par la réalisation de voies douces
- Création d'une salle « Art et mouvement » destinée à accueillir des activités sportives comme que la danse dans le bourg de Dolo
- Requalification d'un espace naturel en entrée de ville, dit « Petit étang », et amené à être ouvert au public

- Lotissement communal à St-Igneuc « La clé des Champs », 28 lots projetés en extension urbaine. Le recrutement de la maîtrise d'œuvre a récemment été effectué.
- Lotissement privé à St-Igneuc : 4 lots en cours de commercialisation pour un prix de 60€/m² environ.
- La commune vend deux terrains dans le lieu dit « Bouquet Jalu » dans le bourg Dolo au prix de 45 €/m².
- Entre 2021 et 2023, le lotissement communal « Les Courtils » a été réalisé, en sortie du bourg de Dolo. 26 lots sont aujourd'hui entièrement vendus et les habitations terminées ou en construction. Le lotissement dispose également de 9 logements sociaux collectifs (Néotoa) dont la construction est également terminée. Les terrains à bâti ont été cédés viabilisés au prix de 42 €/m².

La commune est également en phase de révision de son PLU. La démarche est actuellement au stade de la finalisation de la finalisation du PADD, et de l'élaboration des OAP.

2. Contexte

2.1 Démarches de revitalisation

Un plan guide issu de l'appel à candidature « dynamisme des centres-bourgs » porté conjointement par l'Etat, la Région de Bretagne, l'EPF Bretagne et la Banque des Territoires

Retenue dans le cadre de l'appel à candidature « Dynamisme des centres-villes et centres-bourgs », la commune a réalisé un plan-guide en 2020, qui porte sur le centre-bourg de Jugon. Cette étude lui a permis de poser les enjeux pour maintenir son attractivité. Elle se décline en 9 notices opérationnelles dont l'une porte sur « l'îlot de la gendarmerie » (annexe n° 1 : Extrait du plan guide). Ce document est destiné à guider la commune dans ses aménagements et n'a donc qu'une valeur indicative.

La commune a bénéficié dans ce cadre d'un appui technique et financier visant à soutenir les opérations de revitalisation. Les partenaires, à savoir, l'Etat, la Région, l'EPFB, et la Banque des Territoires, formés en comité de suivi, accompagnent et assurent un suivi des projets et cofinancent leur mise en œuvre opérationnelle.

Le programme Petites Villes de Demain :

Jugon-les-Lacs a intégré le programme Petites Villes de Demain en 2021.

Il s'agit d'un dispositif, issu du plan de relance et de l'agenda rural, qui vise à accélérer la transition des territoires ruraux. Le projet de revitalisation de la commune a été formalisé par une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Cet outil juridique doit permettre aux collectivités de mettre en œuvre un projet global de territoire qui vise à conforter leur centralité, en conférant notamment de nouveaux droits juridiques et fiscaux. Cette ORT est cosignée par la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre & Mer, la commune de Lamballe-Armor, la commune de Jugon-les-Lacs et l'Etat.

La stratégie de revitalisation du territoire comprend 5 orientations :

- Œuvrer en faveur de l'habitat
- Pour un commerce dynamique et attractif en centralité
- Contribuer à valoriser des espaces publics qualitatifs et patrimoniaux
- Œuvrer en faveur des mobilités douces et de l'apaisement des circulations en centralité
- Pour le maintien de l'offre en services et équipements dans la polarité du territoire

La convention d'ORT signée le 31 août 2022 a permis d'enclencher la phase opérationnelle du programme. L'une de ses fiches actions est consacrée à la réalisation du projet de l'îlot de l'ancienne gendarmerie (Annexe n°2 : Etude SemBreizh).

Le partenariat avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne sur le volet foncier du projet :

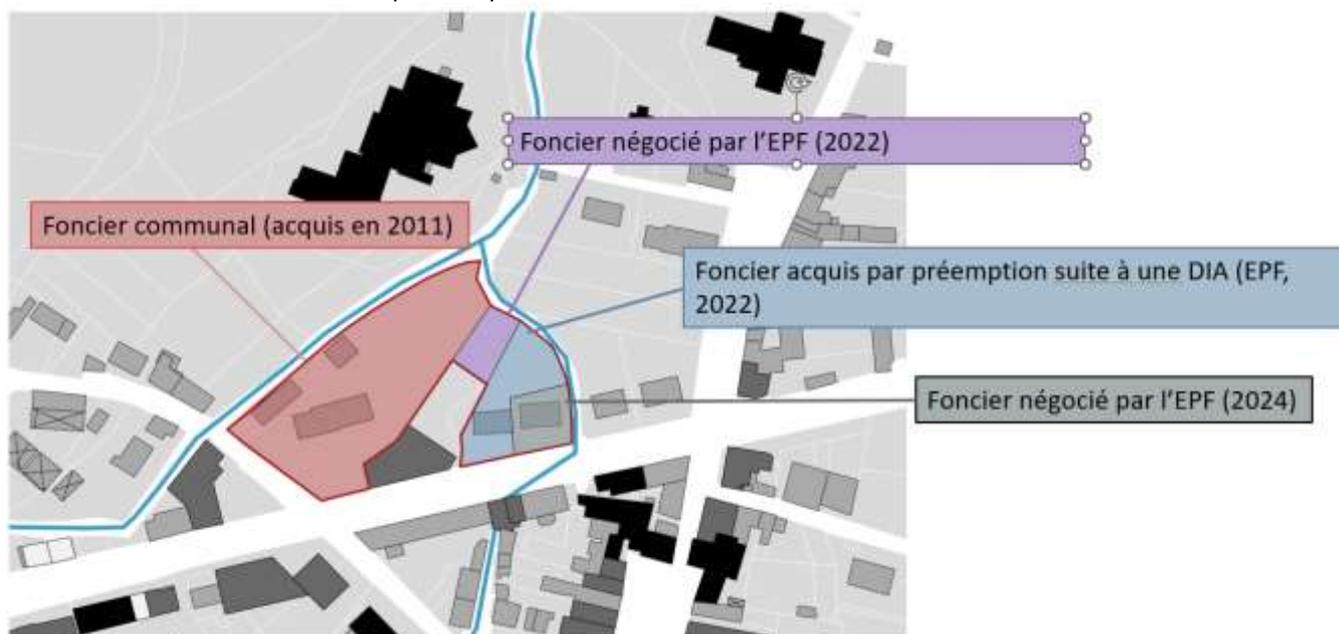
La commune a sollicité l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) en 2022 afin d'être accompagnée sur la dimension foncière du secteur de la gendarmerie, îlot d'intervention prioritaire défini dans le plan guide et programme Petites villes de demain. Il s'agit pour l'EPFB d'acquérir et porter du foncier stratégique, pour le compte de la commune, afin de permettre la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain. Une convention opérationnelle a été signée entre l'EPFB et la commune de Jugon-les-Lacs le 25 novembre 2022, pour une durée de 7 ans, et prendra fin le 3 juillet 2029 (Annexe n°3 : Convention opérationnelle EPF).

A travers le projet « Îlot gendarmerie », la Collectivité s'est engagée à respecter **les critères suivants sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne :**

- a minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 20 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 : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

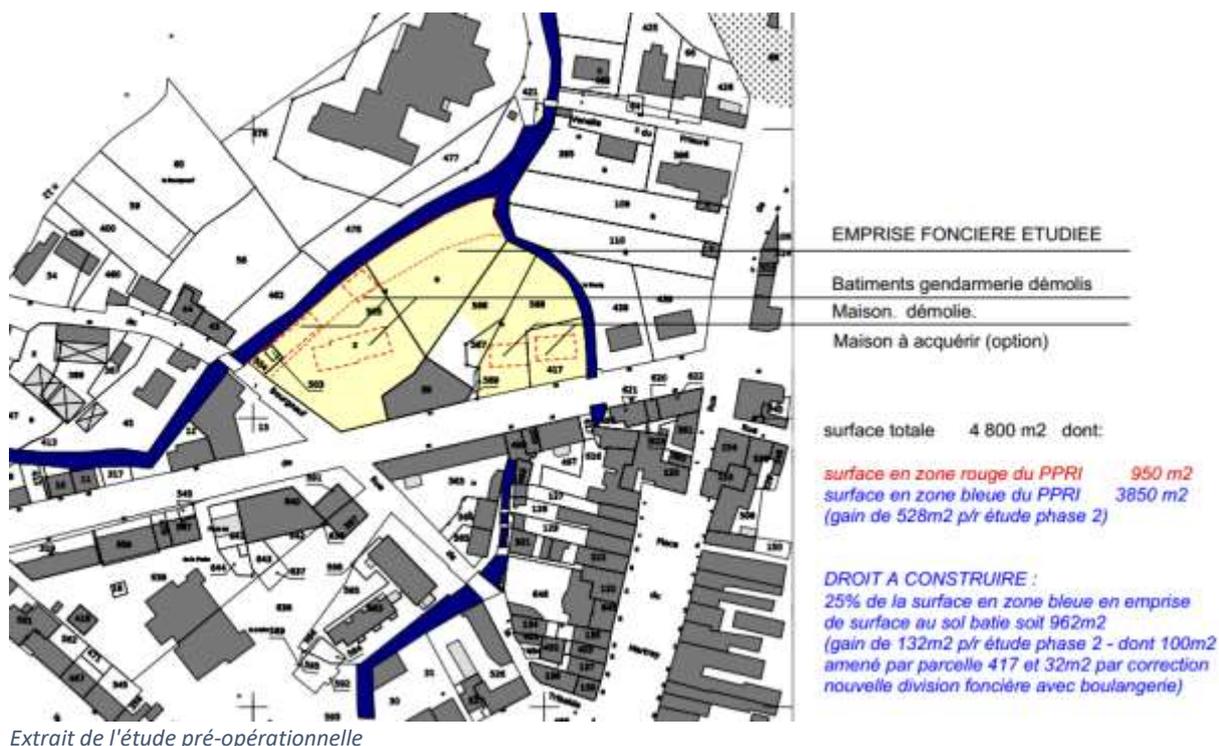
La Collectivité et l'EPF Bretagne ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation de ce projet, dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs détaillés ci-dessus.

Périmètre d'intervention EPF et étapes d'acquisition :



Réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur le site de l'îlot gendarmerie :

La commune a également lancé une étude pré-opérationnelle en 2022, menée par la SemBreizh, pour l'aménagement du site de l'îlot de gendarmerie. Celle-ci bénéficie d'un pilotage de projet assuré par la chargée de projet « Petites villes de demain » et des services de la communes. Elle a fait l'objet d'un accompagnement par l'ADAC 22 (Agence Départementale d'Appui aux Collectivités).



L'étude pré-opérationnelle a porté sur la totalité de l'îlot de l'ancienne gendarmerie (voir illustration ci-dessus). Cette étude fait ressortir un potentiel de création d'une vingtaine de logements en renouvellement urbain. Cette hypothèse s'appuie sur des typologies allant du T2 au T4. Une salle commune, ouverte au public pourrait également intégrée au projet. Le projet comporte en outre des complexités liées au cadre dans lequel il s'inscrit : les terrains concernés, en bordure de cours d'eau, sont couverts par un Plan de prévention du risque d'inondations (PPRI) et se situe au sein du Site patrimonial remarquable de Jugon-les-Lacs. Le bâti devra ainsi s'adapter à ces normes.

Objet de la consultation

Le projet du site de l'îlot gendarmerie s'appuie sur une restructuration du foncier en vue d'y réaliser un programme principalement dédié à la création de logements, qualitatifs, répondant à de réels besoins. L'opérateur pourra proposer un programme immobilier en construction neuve, avec un bâti entièrement déconstruit (ancienne gendarmerie, maisons pavillonnaires). Il aura également la possibilité de proposer un scénario dans lequel le bâtiment de l'ancienne gendarmerie est conservé et réhabilité, tout en implantant de nouveaux logements sur la parcelle.

Les éléments de contexte, les intentions et le préprogramme de construction et d'aménagement prévisionnels sont présentés dans le présent document et ses annexes. La programmation pressentie est établie sur une emprise opérationnelle globale d'environ 4 620 m². Un espace paysager libre de construction devra être laissé à la commune, afin que celle-ci puisse y créer un espace paysager (jardin inondable).

S'agissant du mode de réalisation pour cette opération d'aménagement, la commune a décidé de faire appel à un opérateur ou groupement d'opérateurs pour procéder à l'acquisition des emprises foncières acquises par l'EPF Bretagne et celles dont la collectivité a la maîtrise afin d'y réaliser le projet. Une procédure de consultation, via une publicité large, est mise en place par la commune afin de désigner sur la base d'une candidature assortie d'un projet et d'une proposition financière, un opérateur ou un groupement d'opérateurs. L'objectif du présent document est de fixer les objectifs urbains, techniques et financiers de cession d'un ensemble foncier en vue de réaliser un programme immobilier « clé en main ». Cette consultation s'adresse aux professionnels de

l'aménagement et de l'immobilier et vise à choisir un opérateur ou un groupement d'opérateurs en vue d'assurer la réalisation du projet qui consiste à :

- Se porter acquéreur de l'assiette foncière,
- Prendre en compte les objectifs et orientations de la collectivité en termes :
 - o De programmation et de qualité urbaine du futur quartier à réaliser
 - o D'association de la collectivité et de ses partenaires
- Mettre en œuvre le projet

L'appel à candidatures-projets sera donc suivi par la signature d'une **cession foncière avec charges**. L'association de la collectivité et de ses partenaires (EPFB, ADAC22, ETAT, ABF) doit se poursuivre en phase opérationnelle et représente ainsi un élément important de cet appel à opérateurs.

2.2 Le site et son environnement

Localisation

Le secteur dit de l'îlot gendarmerie est situé en cœur de bourg. Il est marqué par la présence d'une ancienne gendarmerie, bâtiment désormais désaffecté. Au sud-est, il est composé de deux maisons de style pavillonnaire.

Ce projet de renouvellement urbain présente une importance particulière pour la commune, du fait de son implantation stratégique :

- Il est en relation directe avec la rue de Penthièvre, voie structurante de la ville.
- Bordé par la rivière Arguenon, le site dispose d'un environnement qualitatif avec des espaces verts accompagnant la rivière et un cadre urbain exceptionnel valorisé par le label « Petite cité de caractère ».
- Il joue également un rôle charnière pour l'articulation des différents secteurs urbains de la ville en créant des connexions visuelles et pédestres vers le secteur de l'EHPAD du Prieuré (au nord) mais aussi vers de futurs quartiers à réaménager.

Situé en cœur de ville, le futur quartier dispose d'une offre de services et commerces à proximité immédiate : services publics, une offre commerciale complète et diversifiée à proximité immédiate du site, transports (arrêt de la ligne de transport de l'intercommunalité « Distribus » à 180 m), services de santé, sociaux ou médico-sociaux, équipements scolaires et sportifs (les collèges et lycée sur Lamballe ou Dinan sont accessibles par la ligne de transport qui dessert Jugon-les-Lacs).

Localisation du site dans son environnement, état du foncier :



Au sud du site et de la rue de Penthièvre, le centre-bourg est dense et concentre les activités. Le projet est l'occasion de recréer des connexions avec le nord du bourg



Vue depuis la Rue de Penthièvre

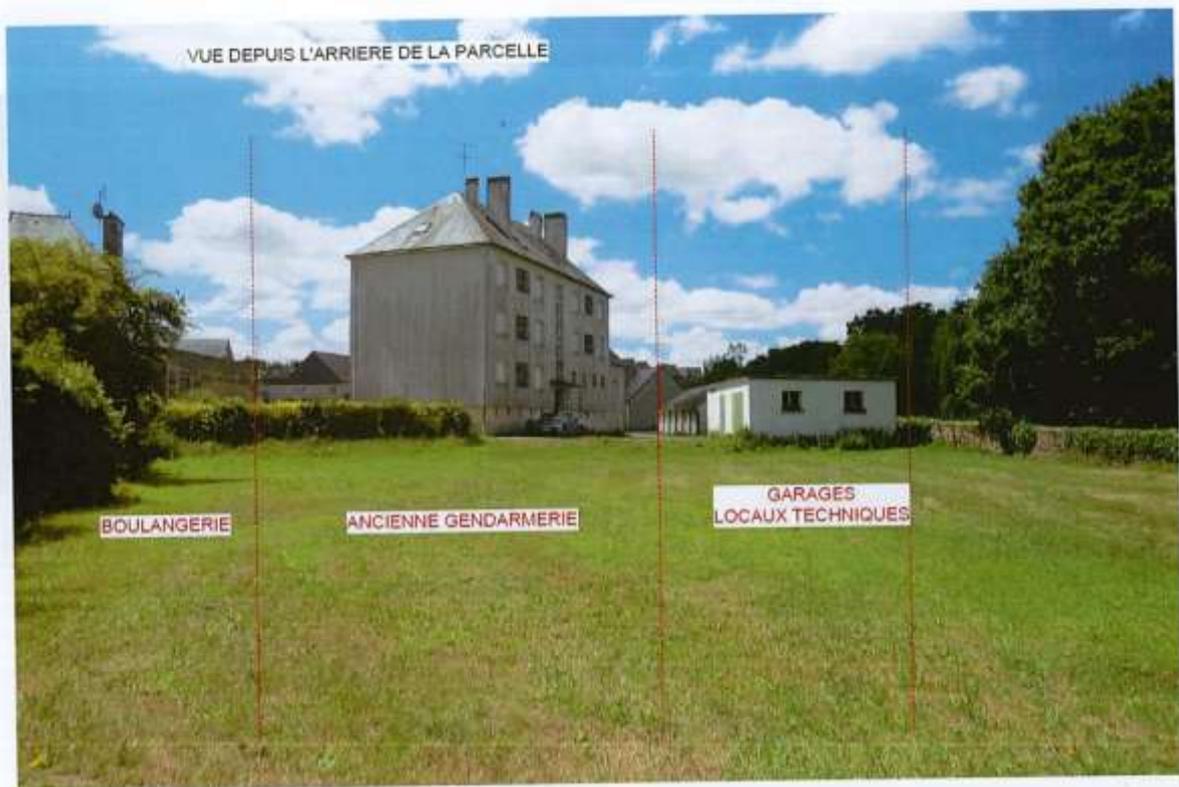


Vue depuis l'EHPAD



Vue sur le fond de l'îlot, à la croisée des bras de l'Arguenon.

Source : extrait plan guide 2020





Source : extrait étude pré-opérationnelle SemBreizh 2023

Le périmètre de consultation et d'intervention

Les terrains concernés par le présent appel à projet sont actuellement occupés par :

- Le bâtiment vacant de l'ancienne gendarmerie et ses dépendances, propriétés communales.
- Deux pavillons en cours d'acquisition via l'EPF.

Le site faisant objet de la consultation se compose des parcelles cadastrées suivantes :

Références cadastrales concernées	Contenance (m ²)	Périmètre projet (m ²)
A0503	16	16
A0504	42	42
A0505	3046	3046
A0566	619	360
A0567	82	0
A0568	739	739
A0569	20	20
A0417	400	400
Total parcelles	4 964 m² env.	4 623 m² env.

La totalité de cette emprise foncière ne sera pas cédée à l'opérateur : en effet, au vu de l'intérêt paysager du site, la collectivité souhaite conserver une partie du foncier afin d'aménager un parc en bordure du cours d'eau. L'emprise de cet espace sera délimité en fonction du projet présenté par l'opérateur ou le groupement d'opérateurs.

Ce foncier, objet de l'appel à candidatures est aujourd'hui en partie maîtrisé :

Par la commune :

- Parcelle A0505, propriété communale depuis 2011. Il s'agit d'une ancienne gendarmerie et annexes voués à démolition
- Parcelles A0503 et 504 appartenant par le passé au Syndicat intercommunal de la gendarmerie font l'objet d'une régularisation administrative et cadastrale

Par l'EPF pour le compte de la commune, dans le cadre d'une convention opérationnelle :

- Parcelles A0567 et A0568, acquisition par l'EPFB par acte du 19/05/22, foncier en cours de portage EPFB. Il s'agit d'une maison type pavillonnaire destinée à la démolition
- Parcelles A0566p en cours d'acquisition et faisant l'objet d'une division parcellaire
- A0417 en cours de négociation. Il s'agit d'une maison type pavillonnaire vouée à démolition.

Selon le scénario proposé par l'opérateur et retenu par la commune, les bâtiments qui composent le site pourront être déconstruits **par l'EPFB et la municipalité**. Si ce type de scénario est confirmé, le planning prévisionnel indicatif prévoit des travaux de déconstruction au printemps 2025. Il est prévu la mise en place d'une convention de groupement de commande pour la réalisation des travaux de déconstruction, qui pourront être phasés afin de prendre en compte l'avancement des actions de maîtrise du foncier et du phasage des programmes immobiliers.

Calendrier opérationnel prévisionnel

- Finalisation maîtrise foncière par l'EPFB : 31/12/2024 ;
- Signature PSV : 1^{er} trimestre 2025 ;
- Préparation opérations désamiantage/démolition : 1^{er} semestre 2025 ;
- Désamiantage/déconstruction : 2^{ème} semestre 2025 ;
- Libération des terrains : 31/12/2025

Le parc paysager sera sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité ainsi que la passerelle qui permettra de créer les connexions avec l'EPHAD.

Caractéristiques réglementaires et techniques du site

Jugon-les-Lacs est une ville d'eau et d'histoire :

- Ville d'eau car située à la confluence de l'Arguenon et de la Rosette, elle est traversée de petits canaux qui longent ses venelles, sans omettre les digues qui bordent la ville pour contenir l'étang de La Rosette et la vallée de L'Arguenon
- Ville d'Histoire disposant d'un patrimoine bâti de qualité qui lui confère son label de "Petite cité de caractère".

Aussi, la proximité de la rivière Arguenon et du centre-ville historique impliquent des contraintes réglementaires pour préserver cet environnement.

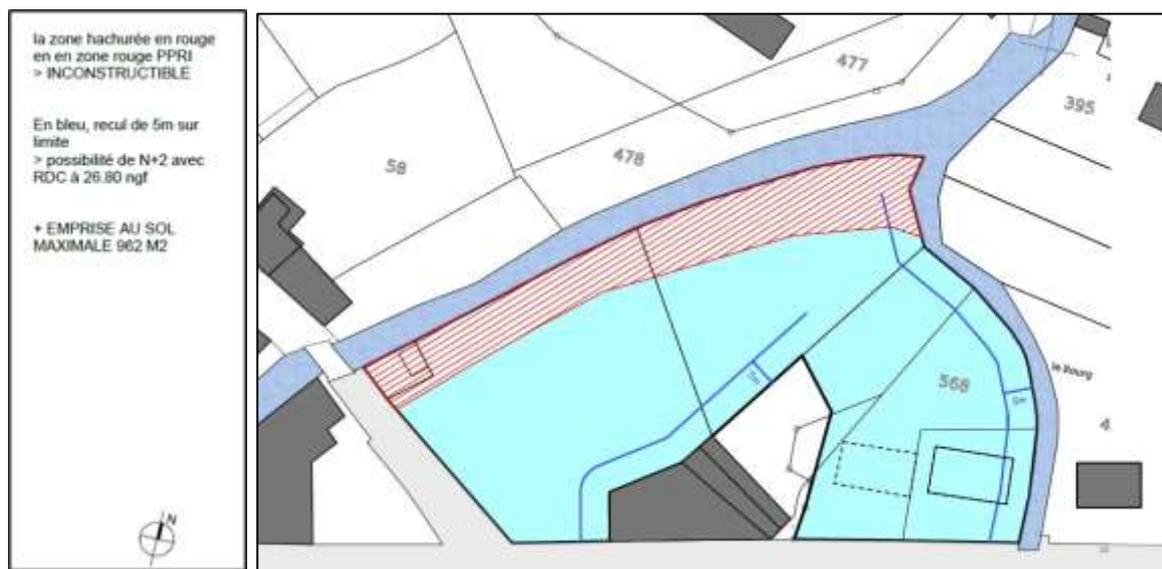
Le Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) :

L'îlot de l'ancienne gendarmerie borde la rivière Arguenon. Le site est situé en zone inondable : l'aménagement du site est soumis aux règles du PPRI, qui sont reprises dans le PLU. Ainsi, le site est pour partie constructible dans le respect des prescriptions édictées.

La surface totale de l'îlot couvre 4 800 m². Le secteur en zone rouge du PPRI (aléa fort – inconstructible) couvre 950 m² et celui en zone bleue (aléa moyen ou faible) 3 850 m². D'après les règles du PPRI, les constructions neuves doivent avoir, au plus, une surface égale à 25% de la surface de la zone bleue de l'unité foncière existante.

Dans le cadre du présent appel à projet, 962m² de surface au sol peuvent donc être construits. Les acquisitions

foncières successives sur l'îlot de la gendarmerie ont permis d'augmenter l'unité foncière dédiée au projet, et donc la surface à construire sur le site.



La cote de référence pour les droits à construire est définie à 20 cm au-dessus de la cote de crue pour l'emprise foncière du projet. Cette cote de référence est considérée à 26.80 NGF. De ce fait, l'ensemble du terrain est à considérer en dessous de la cote de référence. De ce fait, les bâtiments à construire devront être suffisamment surélevés pour être au-dessus de la cote de référence. **Une construction sur pilotis** pourra être envisagée. A noter que le projet « îlot de la poste », livré en 2015, tient compte de cette réglementation.



Îlot de la poste à Jugon-les-Lacs : exemple deux bâtiments construits sur pilotis. Pour plus d'informations sur ce projet : <https://www.bruded.fr/projet/revitalisation-en-coeur-de-bourg-dun-ilot-en-etat-dabandon-urbain-a-jugon-les-lacs-commune-nouvelle-22/>

Dans l'ensemble, l'implantation du bâti devra être réfléchi de manière à limiter la vulnérabilité de ses futurs habitants face au risque d'inondations. Pour ce faire, une implantation éloignée du cours d'eau, et tournée vers le front de rue pourra être privilégiée.

Protection patrimoniale :

Le site est localisé dans un périmètre de protection patrimoniale, le **Site patrimonial remarquable** (SPR) qui couvre le bourg de Jugon. **Le projet sera soumis à l'avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France**, et devra proposer une bonne qualité architecturale assurant l'intégration à l'existant. Les projets devront proposer une gamme de matériaux de bonne qualité et pérenne. La mise en œuvre de matériaux biosourcés pourra être envisagée pour optimiser la qualité sanitaire des futurs logements.

La commune s'apprête à réviser son SPR. Toutefois, le temps que cette révision n'aboutisse, le règlement de l'ancienne ZPPAUP s'appliquera au projet.

Les gabarits et les implantations proposés prendront en compte et s'inspireront idéalement du bâti ancien et qualitatif situé dans l'environnement proche du site. Quelques exemples ci-dessous :



Vue de la rue de Penthièvre (à gauche) et vers l'îlot de la poste via la rue de la Triballe (à gauche)



Boulangerie rue de Penthievre, surplombée par une maison R+1+C



Tissu urbain de la rue du Bourgneuf



Vue de la rue de Penthivière

Le règlement du PLU :

Le terrain d'assiette du projet est situé majoritairement en zone UaZ du PLU de Jugon-les-Lacs. Une petite emprise est couverte par la zone UbZi. Le constructeur devra respecter le règlement du PLU et le projet sera soumis à échanges avec l'ABF préalablement au dépôt de la demande d'urbanisme.

Le PLU de Jugon-les-Lacs est en cours de révision. Son arrêt est prévu pour le printemps 2025. Le site du projet fera l'objet d'une OAP.

3. Objectifs poursuivis pour le projet

3.1 Objectifs programmatiques

La reconversion du site répond à des enjeux urbains, fonctionnels, environnementaux, réglementaires mais aussi juridiques et politiques.

L'objectif est d'implanter des logements et de structurer cette partie du bourg en la densifiant. Les logements créés doivent avoir vocation à accueillir des personnes âgées, mais également des familles et des jeunes actifs, dans une logique intergénérationnelle. En effet, le terrain est idéalement situé, à proximité des commerces et services ainsi que de l'EHPAD. La création de logements adaptés au vieillissement sera ainsi un objectif recherché. Les études de faisabilité ont permis de démontrer qu'une vingtaine de logements pouvaient être construits sur le site.

Pour rappel, un certain nombre d'études ont été menées sur ce site (plan-guide, étude pré-opérationnelle de la SEMBreizh...) Des schémas d'implantation variés en sont ressortis. Ces documents sont annexés pour partie au présent appel à projet, et sont disponibles sur le site internet de la commune. Toutefois, les éléments de cadrage présentés ci-dessous sont les plus récents, et les plus représentatifs des orientations portées par la commune.

La programmation présentée ci-dessous est une hypothèse.

Sous réserve de respecter les principes fondateurs du projet de la commune, et des objectifs fixés pour répondre aux besoins du territoire, le candidat pourra faire des propositions en vue de :

- suggérer une programmation plus favorable pour améliorer l'équilibre financier de l'opération ;
- conforter la faisabilité économique de l'opération au regard du contexte immobilier donné en proposant des montages adaptés ;

Il appartient aux candidats d'intégrer ces pistes, ou non, dans leurs offres.



Exemple d'implantation. Source : CAUE 22

La zone en rouge matérialise une surface d'environ 1000m², sur laquelle une implantation de bâtiments pourrait être proposée. Une implantation dans cette zone permet de maintenir un espace vert généreux en bord de cours d'eau, qui pourra jouer un rôle en cas d'inondation. ⚠ Il n'est pas attendu qu'un bloc unique de construction soit proposé sur l'ensemble de cette surface. Le candidat sera libre de formuler ses propres propositions (exemple : bâtiments de type longère en accroche sur rue, ou longeant le cours d'eau...). Les bandes rouges dessinées le long du cours d'eau représentent l'emplacement de futurs chemins piétons, et d'une passerelle traversant l'Arguenon au nord.

Implantation

Le site de projet est enserré par deux bras de l'Arguenon qui bordent les parcelles. Pour des raisons de résilience face aux inondations, il sera préférable de ne pas construire en bordure du cours d'eau mais au contraire de chercher **une implantation en limite le long des rues** de Penthivière (à l'ouest de la boulangerie notamment) et du Bourgneuf. Le fait de limiter la construction au cœur de l'unité foncière permet de laisser un espace propice à la création, par la commune, d'un jardin inondable. L'intérêt est double : l'implantation en front de rue permet de renforcer les qualités urbaines du centre-bourg, tout en limitant la vulnérabilité des futurs occupants, en les éloignant du cours d'eau.

Deux hypothèses pourront être explorées : la conservation ou la démolition de l'ancienne gendarmerie. Dans les deux cas, l'implantation de construction neuve le long des rues sera possible, et encouragée. L'implantation en bordure a également l'avantage de faciliter l'accessibilité depuis la rue et d'absorber la différence de niveau et le rehaussement des rez-de-chaussée imposé par le PPRI (environ 1m30). Une limite d'urbanisation sera ainsi à définir.

Dans l'hypothèse de la conservation de l'ancienne gendarmerie qui serait alors à transformer pour recevoir un autre type de programme, la surface restant à bâtir aura diminué de l'équivalent de l'emprise au sol du bâti conservé. Cela permettra l'implantation de volumes plus bas le long des rues de Penthivière et du Bourgneuf (et plus fins le long de la rue du Bourgneuf).

Des ouvertures à travers une discontinuité bâtie le long de la rue de Penthivière pourront être prévues, et seront traitées de manière à laisser des vues vers les paysages de vallée.

Volumes

Conformément aux prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France, la largeur des pignons ne devra pas dépasser 8 mètres. Le projet cherchera à établir une cohérence en termes de volumétrie et d'implantation avec l'environnement urbain mitoyen (alignement-retrait/continuités-discontinuités/façade/pignon/gabarit). En effet, le projet s'inscrit dans un cœur de bourg au tissu urbain remarquable, et labellisé « Petite cité de caractère ». Les rues de Penthivière et du Bourgneuf présentent une certaine variété de gabarits (cf. photos de l'environnement urbain ci-dessus, partie 2.2). Les volumes proposés pourront aller de R+1+combles à R+2+combles. Le projet proposé pourra présenter différents niveaux de hauteur, à condition que l'ensemble présente une hiérarchisation des volumes.

Du fait de la localisation du projet en site patrimonial remarquable, et pour être en cohérence avec l'environnement urbain, des toits plats ou toitures-terrasses ne pourront pas être proposés. Une pente à 45° sera privilégiée pour les toitures, ce qui facilite l'aménagement de combles.

Afin de respecter les normes constructives en zone bleue du PPRI, les bâtiments devront être surélevés pour proposer un niveau rez-de-chaussée habitable au-dessus de la cote de référence (environ 1m30). La desserte des bâtiments par une passerelle hors sol pourra être imaginée.

Ouvertures

L'opérateur privilégiera la création d'ouvertures plus hautes que larges, en accord avec l'environnement urbain. Un ordonnancement de celles-ci sur la façade sera privilégié.

Teintes et matériaux

Les teintes et matériaux présenteront une harmonie avec ceux que l'on retrouve dans l'environnement du site. Des matériaux durables et intemporels tels que le bardage bois, la pierre en parement ou l'enduit seront par exemple privilégiés. L'ardoise sera préférée pour les toitures. Des couleurs plus soutenues pourront être proposées pour les menuiseries.

Typologies et surfaces

La conception des bâtiments pourra favoriser l'évolution des locaux de logements traditionnels traversant en logements diversifiés permettant d'accueillir un habitat de type colocation. En outre, afin d'optimiser les surfaces à vivre, le concepteur peut proposer des locaux mutualisés entre les résidents (exemple : une buanderie commune). Le projet est ouvert aux investisseurs pour des produits locatifs mais sous réserve de les proposer à des locataires occupants pérennes (cf. ci-après clauses spécifiques).

Le stationnement

Les aires de stationnement sur la parcelle seront réservées aux résidents avec un principe d'une place de stationnement par logement. Ils devront également s'organiser à l'intérieur de cette emprise pour privilégier le maintien de véritables espaces perméables et naturels de parc en intérieur d'îlot. La surélévation des niveaux habitables pourra être mise à profit pour la création de surfaces dédiées au stationnement.

La commune souhaite disposer de quelques places de stationnement public en bordure de rue. Ainsi, la limite définitive entre domaine public et espace privé sera arrêtée en fonction du projet immobilier. Il est précisé que la création des stationnements sur rue sera hors projet de l'opérateur immobilier.

Les chemins

L'opérateur devra prévoir une marge suffisante dans son projet pour que la commune puisse aménager des chemins en bordure de cours d'eau.

La desserte directe des immeubles restera privative. Toutefois, il n'est pas souhaité de limitation d'accès par des clôtures rigides et des portillons. Les extérieurs doivent donner une impression d'espaces ouverts ponctuellement délimités par des haies naturelles.

Le parc inondable (hors appel à projet)

L'emprise de cet espace public sera délimitée avec le programme immobilier. L'aménagement paysager et la réalisation d'une passerelle traversant le cours d'eau, au nord, seront mis en œuvre ultérieurement par la commune. La délimitation proposée dans le croquis ci-dessus n'est qu'indicative : le candidat pourra formuler ses propres propositions.

3.2 Le projet sociétal

Le futur quartier n'est pas qu'un programme de construction de logements : il porte comme **ambition de développer du lien social entre les habitants** (nouveaux résidents et/ou anciens jugonnais) mais aussi entre les générations.

Il s'agit aussi de répondre aux 2 axes figurant au PLH de Lamballe Terre & Mer

- Axe2 : Conforter une politique foncière durable et promouvoir un habitat plus "vertueux"
- Axe 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques actuellement non ou mal satisfaits (jeunes, saisonniers, seniors, ménages en insertion).

Aménager des espaces de rencontre

L'aménagement de cheminements et d'un jardin inondable en bordure de rivière (portage communal) s'inscrit dans cette démarche en proposant de nouveaux lieux de promenade, de détente et de rencontre. La création d'une passerelle pour franchir la rivière permettra de relier plus facilement les quartiers situés de part et d'autre des rives de l'Arguenon et d'étendre le maillage de liaisons piétonnes qui innervent le cœur de ville.

Accueillir de jeunes ménages en cœur de bourg

Le projet sociétal porté par les élus cible l'accueil des jeunes ménages et des familles monoparentales pour faciliter leur installation en cœur de ville, à proximité des services et des commerces.

Portés par le constat que les biens locatifs en bon état et à prix abordables sont rares à Jugon-les-Lacs et qu'ils ne permettent pas de répondre à la demande des foyers à revenus modérés, les élus souhaitent favoriser leur installation dans des logements modernes et respectueux des enjeux sanitaires et énergétiques. De plus, l'opportunité de se loger en ville réduit l'usage de la voiture, ce qui participe à l'amélioration de la qualité de vie tout en réduisant les dépenses des ménages. La réalisation de logements de type T3 ou T4 pourrait répondre aux besoins de ces ménages.

Favoriser le bien vieillir à Jugon-les-Lacs

Les attentes en termes de logement s'adressent également aux seniors non dépendants qui anticipent les difficultés de déplacement et souhaitent se rapprocher du cœur de ville afin de disposer de la proximité des services et des commerces, ou, plus simplement, pour rompre la solitude liée à l'isolement dans leur domicile actuel. La commune souhaiterait voir que puisse leur être proposée une offre adaptée, avec des petits logements type T2-T3 dotés d'une accessibilité aisée (ascenseur, salle d'eau pour personnes à mobilité réduite etc...).

La commune souhaite que les prix des logements (acquisition ou location) soient accessibles, et cohérents avec les niveaux de revenus observés sur le territoire. Elle sera particulièrement attentive aux propositions émises à ce sujet.

Ouvrir l'EHPAD sur l'extérieur

Le bien vieillir à Jugon-les-Lacs concerne particulièrement les personnes âgées dépendantes qui résident à l'EHPAD du prieuré sur la rive gauche de l'Arguenon. La position excentrée du bâtiment leur offre un cadre paysagé agréable mais isolé du cœur animé de la ville. Les difficultés de mobilité induites par l'âge limitent les opportunités de sortie et de rencontre avec les autres jugonnais. Aussi, le souhait de la commune est de pouvoir proposer aux résidents de l'EHPAD de pouvoir se réunir dans un local en-dehors des murs de celui-ci. Ce local pourrait être intégré au projet de l'îlot de la gendarmerie. Cet espace pourrait par exemple accueillir des animations. Celles-ci pourraient s'adresser aux résidents de l'EHPAD comme à d'autres habitants du quartier ou de la commune. Il est prévu que cet espace soit doté d'une grande salle (de type salle de réunion), de sanitaires et un bloc cuisine.

Un tel espace serait à usages multiples :

- espace de détente « privatisé » pour les petits logements ou les colocations : pour accueillir un déjeuner familial, une fête d'anniversaire avec des amis, prendre le café entre voisins et jouer aux cartes etc....
- lieu de réunion pour association
- espace d'accueil pour des activités d'animations paramédicales (exemple cours de gym douce pour les résidents de l'EHPAD) ou autres (exemple : présentation de fruits d'un producteur local, jeu de cartes, journée de rencontre avec des adolescents ou des petits...)
- lieu de partage et de rencontre entre les habitants

Cet espace ouvert à tous serait porté par la commune de Jugon-les-Lacs sur le principe d'une acquisition en VEFA. Son dimensionnement est à confirmer.

Pour assurer le bon fonctionnement de ce futur local, il devra disposer d'accès indépendant du fonctionnement de l'immeuble et de plein pied pour l'accès des personnes à mobilité réduite. Il disposera idéalement d'une vue directe sur la rue du Bourgneuf afin d'être identifiable facilement depuis l'extérieur.

La production de logements locatifs sociaux et la densification du site dans le cadre du partenariat avec l'EPFB :

Dans le cadre de l'intervention de l'EPFB, en vertu de la convention opérationnelle liant l'EPFB à la commune, la collectivité s'est engagée, à l'issue de portage foncier par l'EPFB, à mettre en œuvre sur les fonciers portés par l'EPFB, une opération respectant les critères suivants :

- Une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activités ou de commerces équivalent à un logement) ;
- Dans la partie du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI

Le projet immobilier devra respecter le schéma directeur défini par la commune dans le cadre des études de programmation et intégrer la production d'au moins 20 % de logements sociaux conformément à la convention contractée avec l'EPF de Bretagne.

Il appartient aux candidats de définir une programmation qui prenne en compte les besoins locaux et de démontrer qu'elle est, économiquement parlant, en bonne adéquation avec le marché local.

Il appartient aux candidats de proposer la ou les typologies de logements sociaux envisagées (PLAI-PLUS, PLS, PLI et PSLA) et leur répartition.

Pour assurer la cohésion architecturale d'ensemble, la réalisation des logements sociaux est prévue en VEFA.

3.3 Organisation opérationnelle

Les élus souhaitent une conception et une réalisation d'ensemble. En effet, le projet trouve sa cohérence à l'échelle du site. La programmation, l'aménagement d'ensemble, et l'association de la collectivité et de ses partenaires seront considérés de manière transversale pour assurer une cohérence globale.

Cet objectif opérationnel vise à envisager la constitution d'une équipe « aménageur-promoteur-bailleur » mobilisant à minima les compétences de l'aménagement, de l'architecture, du paysage, de la construction et de la promotion immobilière. Cette équipe devra ensuite faire appel à une maîtrise d'œuvre et autres bureaux d'études pour la conception et la réalisation du projet. Cette organisation doit permettre la diversité urbaine et architecturale, tout en veillant à une cohérence d'ensemble et intégrée à son environnement. Dès ce stade de la consultation, les candidats pourront présenter des équipes architecte/maîtrise d'œuvre et motiver leur choix à travers la note méthodologique. La commune se réserve la possibilité d'exprimer un souhait/un choix sur l'équipe qu'elle souhaiterait voir travailler.

Afin d'assurer l'association permanente de la commune et des différents partenaires de l'opération, l'aménageur devra organiser et animer la tenue de comité de pilotage et de suivi de l'opération. Ce comité se composera :

- des représentants de la commune,
- des partenaires associés au projet : l'EPFB, l'ADAC22, l'ABF et la DDTM.

Ce comité se réunira, au minimum, une fois par trimestre. A cette occasion, une information complète sera donnée sur les conditions d'avancement de l'opération et les éventuelles difficultés rencontrées. Le projet retenu conjointement entre l'opérateur et la collectivité devra faire l'objet d'une séance de présentation publique, préalablement à sa réalisation. Le candidat présentera les dispositions et les outils prévus afin d'associer la commune et ses partenaires à l'ensemble des phases du projet (à détailler dans l'offre).

Les candidats apporteront également des précisions sur la suite et le pilotage du projet, la commercialisation, le phasage potentiel de l'opération.

4. Modalités de consultation

4.1 Cadre de la consultation

La consultation s'adresse à des opérateurs « aménageurs-constructeurs-promoteurs-bailleurs », formés en groupement.

Une seule équipe sera retenue. Elle aura pour mission de réaliser l'ensemble des tâches et actions nécessaires à la réalisation complète de l'opération :

- faire l'acquisition des biens, déconstruits et en leur état, compris dans le périmètre de l'opération et nécessaires à la réalisation de l'opération du secteur îlot gendarmerie, et gérer les biens acquis (sur toute la durée du projet),
- procéder aux études nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement si ces dernières révélaient une incompatibilité des biens avec le projet porté modifiant substantiellement les équilibres financiers des bilans présentés par l'opérateur avec son offre,
- obtenir l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à l'aménagement et constructions de l'opération,
- réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux et équipements nécessaires à l'opération, destinés à être remis à la Commune (hors travaux de requalification du parking existant, hors périmètre de l'appel à projet)
- réaliser sous maîtrise d'ouvrage les constructions et programmes immobiliers prévus
- assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération
- mobiliser les financements nécessaires à la bonne fin de l'opération
- remettre à la commune, à leur achèvement, les équipements publics réalisés (à ce titre une convention de rétrocession sera mise en place).

L'équipe retenue s'engage à rentrer dans une démarche de projet partagée, associant pleinement la collectivité et ses partenaires.

L'ensemble des frais liés à la vente foncière seront à la charge de l'acquéreur. La TVA éventuelle en sus du prix sera à charge de l'acquéreur.

En aucun cas les candidats ne pourront solliciter de la part de la collectivité 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.

La collectivité à l'initiative du présent appel à projet se réserve la possibilité de mettre fin à la consultation si les conditions proposées par les candidats apparaissent incompatibles avec les conditions financières de cession envisagées.

Les dévoiements éventuels de réseaux nécessaires au projet seront à la charge du porteur retenu.

Dans certains cas, et notamment les cessions foncières portées par la collectivité, peuvent être soumises à l'avis du service du Domaine.

4.2 Comité de pilotage

La commune de Jugon-les-Lacs a mis en place un comité de pilotage afin de suivre la procédure de mise en concurrence dans le cadre de la cession foncière avec charge. Ce comité aura pour rôle d'apporter un éclairage au Bureau Municipal à chaque étape du dispositif. Chaque comité donnera lieu à l'édition d'un rapport qui sera soumis au Bureau Municipal puis au Conseil Municipal pour le choix définitif de l'équipe candidates retenue.

Le comité de pilotage est composé de :

- Bureau municipal, présidé par le maire
- Services techniques de la collectivité
- Chargée de projet « petite ville de demain »
- Etablissement Public Foncier de Bretagne

Par ailleurs, le comité se réserve la possibilité de convier toute personne physique ou morale qu'elle jugera pertinente pour l'accompagner dans l'appréciation des candidatures, projets et offres.

Il pourra notamment s'agir de :

- ADAC 22
- DDTM
- Architectes, urbanistes et paysagistes conseils de l'Etat
- Architecte des Bâtiments de France
- CAUE 22

4.3 Calendrier prévisionnel de consultation

Des visites de sites peuvent être organisées en prenant contact avec la DGS de la commune.

Calendrier prévisionnel de la consultation :

- Lancement de la publicité : 19/07/24
- **Date limite de dépôt des candidatures + projets + offres : 31/10/24 à 12h**
- Examen et appréciation des candidatures + projets et choix des 3 candidats maximum aux auditions : novembre 2024
- **Auditions de présentation des offres : décembre 2024 (délai prévisionnel)**
- Choix du lauréat : fin 2024/début 2025

4.4 Modalités de dépôts et d'évaluation des candidatures/projets et choix

La présente consultation est ouverte à tout groupement comprenant au minimum un opérateur aménageur (à la condition que la société « opérateur aménageur » intègre les métiers de la construction et de la promotion de logements – et les justifie), un bailleur social et un architecte maître d'œuvre, possédant une expérience reconnue sur ce type d'opération, en mesure de :

- faire une offre pour la dite consultation,

- de s'engager à acheter le foncier,
- et devenir maître d'ouvrage de la réalisation du programme.

Les groupements d'opérateurs éventuels devront être affichés dans leur globalité en précisant le rôle et les responsabilités envisagés par chacun de ses membres. Un mandataire devra être identifié dans le dossier de candidature comme interlocuteur privilégié de la commune et de ses partenaires.

S'agissant du **bailleur**, son identité doit être précisée dans la candidature (**un engagement contractuel entre les opérateurs est exigé**). Il est précisé que toute proposition qui consisterait pour un promoteur à proposer une partie du programme de logements à vocation social en VEFA puis rechercher un bailleur dans un second temps sera rejetée.

En revanche, un même bailleur social pourra être candidat au sein de plusieurs groupements s'il le souhaite.

Il est précisé ici qu'il n'y aura pas d'indemnité pour le travail engagé. Le candidat ne pourra solliciter remboursement de frais d'études.

Chaque candidat devra fournir un dossier complet comprenant les éléments suivants rédigés en langue française. Tous les documents remis par les candidats doivent être présentés en euros (€HT et/ou €TTC). Les candidats devront respecter la structuration suivante, et apporter toutes les informations nécessaires à l'appréciation de leurs candidature/projet/offre :

Dossier n°1 : Présentation de la candidature

Outre les documents administratifs, financiers et techniques et les pièces complémentaires nécessaires à la présentation des candidatures et susceptibles de contribuer à l'appréciation de leur candidature, les candidats fourniront :

- une note de présentation et d'intervention méthodologique présentant l'opérateur ou le groupement d'opérateur (aménageur, bailleur, promoteur, constructeur... et pour chaque opérateur : raison sociale, capital, capacités financières, book de références, identité des personnes en charge du projet et CV, interlocuteurs de la collectivité...), l'organisation générale, l'équipe d'architecte/maîtrise d'œuvre pressentie, et les compétences mobilisées et leurs modalités de mobilisation et d'intervention (6 pages A4 maximum)
- pour l'opérateur ou le groupement d'opérateurs ; 3 fiches « références » réalisées ou en cours de réalisation, complétées et illustrées, selon le modèle fourni.
- et pour la maîtrise d'œuvre ; les 3 fiches « références » réalisées ou en cours de réalisation (et non uniquement travaillés en phase étude), complétées et illustrées selon le modèle fourni.

Dossier n°2 : Présentation du projet proposé

Ce dossier sera constitué des éléments suivants :

- **une esquisse du projet global d'aménagement avec indication du programme prévisionnel** de constructions de l'îlot (et précisions par bâtiment ou ensemble de bâtiments) : schéma d'aménagement global (liaisons, organisation spatiale...), programmation détaillée et répartition des logement (produits et tailles), intentions architecturales, paysagères et techniques. Les plans globaux seront présentés à une échelle pertinente, facile de compréhension et lisible.
- **une note de présentation de 20 pages maximum** détaillant :
 - o l'insertion du projet dans le site, et des représentations ou vues 3D permettant de juger de la volumétrie du programme dans son environnement est à prévoir
 - o le programme global envisagé détaillé : le nombre de logements envisagés et la ventilation entre les différentes typologies et tailles de logement, le type de public cible, la surface de plancher prévisionnelle, le nombre de places de stationnement, la surface des espaces verts – et les autres éléments de programme spécifiques
 - o les moyens mis en œuvre pour répondre aux objectifs et orientations poursuivis par la collectivité

- la prise en compte du volet environnemental et écologique à travers la gestion énergétique du projet notamment sur le choix de production et de distribution d'énergie et les dispositions relatives à la limitation des consommations d'électricité, le niveau de performance thermique des constructions et de production de logements « bas carbone », la gestion des eaux pluviales et les propositions en faveur de la préservation des ressources en général, la prise en compte du risque d'inondations

Cette note sera complétée d'une notice d'engagement détaillant la nature des produits (typologies de logements et surfaces indicatives), leur niveau de gamme et de finition, leur niveau de prix, leur divisibilité et flexibilité.

Dossier n°3 : Exposé de l'organisation opérationnelle

Ce dossier réunit les éléments suivants :

- les modalités et les moyens mis en œuvre pour associer la commune et les partenaires à l'opération
- le planning proposé avec indication de la date de dépôt du dossier d'autorisation d'urbanisme (PA, PC...), de la date de démarrage et de livraison de la construction et les moyens mobilisés pour garantir le respect du calendrier et notamment les moyens et garanties apportées en matière de commercialisation des logements en accession. Le calendrier / planning prévisionnel tiendra compte de la date de fin de portage par l'EPFB
- les moyens mobilisés pour assurer la communication du projet et les garanties apportées en matière de commercialisation du programme de logements

Dossier n°4 : Conditions économiques et offre financière

Ce dossier contiendra les éléments suivants :

- **une offre de charge foncière pour l'acquisition de l'ensemble foncier précisé** : terrain en l'état, 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 dans le dossier fourni aux candidats. Le candidat devra indiquer s'il va au-delà du cahier des charges du programme en termes de qualité technique et de développement durable. Le candidat s'engage sur une validité de l'offre de 18 mois.
- une simulation de bilan prévisionnel d'opération d'aménagement et de construction avec indication des prix de sortie (à l'appui d'une analyse immobilière locale, état de santé du marché, des capacités d'investissement des ménages à l'acquisition et des capacités locatives des ménages locaux) et avec justification des montants et méthodes de calcul pour chaque poste de dépenses (foncier, honoraires de conception : maîtrise d'œuvre, architecte, BET, géomètre, géotechniques..., frais administratifs, frais de gestion, frais de commercialisation, frais financiers, coûts de viabilisation et d'aménagement et de constructions, aléas, etc.) et le niveau de recettes prévisionnelles (également détaillées et expliquées). Le bilan financier prévisionnel sera présenté selon la trame type proposée. Néanmoins le candidat a la possibilité de joindre un document bilan complémentaire, ou tout autre document et explications nécessaires à la compréhension du bilan et à la composition de son offre.
- Une lettre d'engagement faisant état de :
 - l'offre de charge foncière (engagement sur une durée de validité de l'offre de 18 mois),
 - la liste des conditions suspensives dont il souhaite assortir son offre,
 - de proposer une offre conforme aux différentes pièces du dossier de consultation et précisant le périmètre d'opération,
 - du calendrier opérationnel de l'opérateur en tenant compte de la libération des terrains, qui interviendra le 31/12/2024 ;
 - de respecter les clauses de l'EPFB pour la cession des terrains, indiqué au paragraphe « 5 – Cadre de la vente future ».

Des documents libres et complémentaires pouvant aider à la compréhension de la candidature et du projet sont autorisés.

4.4 Critères d'évaluation des candidatures et des projets – Choix de l'offre

La commune de Jugon-les-Lacs, accompagnée des partenaires mentionnés, choisira l'offre en fonction des critères suivants, qui lui permettront d'avoir une vision globale de la candidature, du projet et des conditions économiques assorties:

Critère 1 : Qualité et pertinence de la candidature (éléments d'appréciation énumérés ci-dessous de manière non exhaustive et sans ordre de priorité) [10%]

- Qualité de l'opérateur ou du groupement d'opérateurs (capacités professionnelles, techniques et financières), de l'équipe technique pressentie (composition, compétences et moyens), son organisation et sa cohérence
- Qualité et pertinence des références présentées.

Une note sur 10 points sera attribuée à chaque candidat sur ce critère.

Critère 2 : Qualité et pertinence du projet proposé (éléments d'appréciation énumérés ci-dessous de manière non exhaustive et sans ordre de priorité) [40%]

- Compréhension des enjeux, du contexte et du marché local, des objectifs poursuivis par la collectivité
- Qualité et pertinence des propositions programmatiques (respect du pré-programme, et/ou modification et ajustement du pré-programme, typologie et surface proposée pour l'ensemble des logements...)
- Qualité et pertinence des propositions permettant d'atteindre la destination initiale du projet ; de lutte contre la conversion en résidences secondaires ou en locations ponctuelles (type AirBnB) et de garanties pour éviter la spéculation foncière
- Qualité des propositions et dispositions urbanistiques, architecturales, énergétiques, paysagères, techniques, environnementales envisagées pour le projet, respect des objectifs et orientations urbaines poursuivis par la collectivité.

Une note sur 40 points sera attribuée à chaque candidat sur ce critère.

Critère 3 : Qualité de l'organisation opérationnelle (éléments d'appréciation énumérés ci-dessous de manière non exhaustive et sans ordre de priorité) [10%]

- Modalités proposées pour associer la commune, les partenaires à l'opération et les riverains
- Pertinence du planning prévisionnel
- Qualité de la stratégie de commercialisation proposée et moyens mis en place
- Moyens proposés pour assurer la qualité de mise en œuvre de l'opération dans son ensemble.

Une note sur 10 points sera attribuée à chaque candidat sur ce critère.

Critère 4 : Qualité des conditions économiques et financières de l'offre (critère prix) [40%]

Une note sur 40 points sera attribuée à chaque candidat sur la base de la formule suivante :

- $[(40 * \text{offre de charge foncière du candidat})] / \text{offre de charge foncière la plus intéressante pour la collectivité}$. A noter que l'offre de charge foncière sera rapportée au périmètre de l'AAP proposé afin que les offres puissent être comparées entre elles sur une base commune (niveau CF en prix/m² foncier).

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

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

Ces auditions se dérouleront en présence du comité de pilotage, et de partenaires tels que l'ADAC22, de la DDTM, le CAUE, l'ABF, les architectes-paysagistes conseil de l'Etat.

La collectivité s'autorise à mettre en place une négociation financière avec les 3 candidats sélectionnés pour les auditions. A la suite des auditions, et de l'offre définitive remise par les candidats, une nouvelle notation sur 100 points sera établie.

La commune de Jugon-les-Lacs et les partenaires à l'initiative du présent appel à candidatures se réservent la possibilité de mettre fin à tout moment à la consultation si les conditions proposées par les candidats apparaissent incompatibles avec les conditions financières de cession envisagées ou avec les intentions de projet portées par la collectivité.

Questions des candidats :

Les candidats pourront poser leurs questions par mail à l'adresse suivante : dgs@jugonleslacs.bzh ou floria.moreau@lamballe-terre-mer.bzh.

Une réponse commune reprenant les questions de chaque candidat sera apportée.

Dépôt des dossiers :

Les dossiers devront être transmis avant le 31 octobre 2024 – 12h00, 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 des entreprises, 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 à l'acheteur, 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 ou par courrier postal à l'adresse suivante :

Commune de Jugon-les-Lacs
Mairie
23 rue de Penthièvre
22270 JUGON-LES-LACS

Ou par courriel à l'adresse suivante : dgs@jugonleslacs.bzh ou urbanime@jugonleslacs.bzh.

5. Cadre futur de la revente

Les biens objets du présent appel à candidature font l'objet pour partie d'un portage par l'EPF Bretagne.

L'EPF, compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, soumet la revente des biens acquis au régime de la TVA applicable au moment de cette revente. La TVA est ajoutée au prix de cession.

L'EPF Bretagne sera assisté par l'étude notariale DYADEIS Notaires (Me Virginie Deshayes) à Rennes.

A l'issue du processus de sélection, si ce dernier est fructueux, des promesses synallagmatiques de vente seront signées dans les quatre mois de la désignation du lauréat.

Le programme immobilier devra intégrer des garanties pour éviter la spéculation foncière. Il s'agira également de préserver la destination initiale du projet en prévoyant des clauses spécifiques pour lutter contre la conversion en résidences secondaires (maintenir l'affectation du bien à usage de résidence principale de l'acquéreur) ou en locations ponctuelles (type AirBnB).

La promesse synallagmatique à établir reprendra la description du programme immobilier présenté par le Lauréat, le calendrier de l'opération et comportera notamment les clauses de revente suivantes, présentées ici succinctement. Elles feront l'objet d'un développement plus complet dans la future promesse de vente pour préciser leurs portées ainsi que les sanctions en cas de non-respect de ces dernières :

CLAUSE ANTI-SPECULATIVE EN CAS DE COMMERCIALISATION DE LOGEMENTS EN ACCESSION MAITRISEE :

☒ **Objet de la clause:** Le Lauréat veillera et ce, pendant les 15 années qui suivent la signature du transfert de propriété à intervenir entre lui et l'EPF Bretagne et entre lui et la commune de Jugon-les-Lacs, à ce que son ou ses sous-acquéreur(s), ne réalise(nt) pas de plus-values lors de la revente des biens édifiés sur le BIEN objet des présentes, de façon à préserver lesdits biens de la spéculation immobilière. En cas de revente de son logement dans un délai de quinze (15) ans décompté de la signature de l'Acte de vente, le sous-acquéreur sera redevable d'une indemnité financière correspondant à tout ou partie de la plus-value qu'il aura réalisée.

☒ **Mise en œuvre:** obligation pour le Lauréat ou ses ayants-droits d'avoir inséré la clause anti-spéculative dans tous les actes de revente avec des sous-acquéreurs.

☒ **Sanction:** Faute pour le Lauréat (ou ses ayant-droit) d'avoir inséré la clause anti-spéculative dans tous les actes de reventes conclus avec des sous-acquéreurs, le Lauréat (ou ses sous-acquéreurs) devra verser à l'EPF Bretagne et/ou à la commune de Jugon-les-Lacs une somme égale à DIX POUR CENT (10 %) du prix de revente hors taxe du logement.

SANCTIONS ET PENALITES EN CAS DE NON RESPECT DES ENGAGEMENTS RELATIFS AU PROJET

Clause résolutoire :

☒ **Objet de la clause:** pas de démarrage significatif des travaux dans les deux ans (2 ans) du transfert définitif de propriété au profit du Lauréat.

☒ **Mise en œuvre/levée de la clause:** la remise par le Lauréat à l'EPF Bretagne ainsi qu'à la Collectivité d'une attestation d'achèvement des fondations et/ou terrassement établie par le maître d'œuvre ou d'une garantie financière d'achèvement des travaux extrinsèque au sens de l'article R 261-21 CCH.

☒ **Sanction :** résolution de l'acte de vente après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de 6 mois.

Clause anti-spéculative en cas de non réalisation du Projet et de revente des Biens :

☒ **Objet de la clause:** Les BIENS ne pourront être cédés par le Lauréat qu'après réalisation du projet ; ces dispositions ne sont toutefois pas applicables en cas de mise en copropriété ou en cas de vente d'immeuble à construire dès lors que ces opérations sont préalables à la réalisation du Projet.

☒ **Mise en œuvre:** Le lauréat devra aviser l'EPF ou la commune de ses intentions de revendre tout ou partie du BIEN par lettre recommandée avec avis de réception et au moins 3 mois préalablement à la signature de toute promesse de vente. L'EPF Bretagne pourra, jusqu'à l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de la signature des présentes, imposer que les BIENS soient cédés à la collectivité signataire de la convention opérationnelle. En

cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par ces dispositions jusqu'à l'expiration du délai de 10 ans courant à compter de la signature du présent Acte de vente.

☒ **Sanction:** Le Lauréat sera redevable vis-à-vis du VENDEUR d'une pénalité correspondant à 10 % du prix de vente hors taxes du bien, exigible dans les 6 mois de la signature de l'acte de revente du Lauréat. De plus, si à l'occasion de cette revente, Le Lauréat réalise une plus-value, la moitié de cette plus-value sera reversée à la commune de Jugon-les-Lacs. **Cette sanction pourra être cumulée avec la clause pénale stipulée ci-après.**

Clause Pénale en cas de non réalisation du Projet dans les 5 ans du transfert de propriété :

☒ **Objet de la clause:** si, dans les 5 ans de la signature de l'acte de Vente, Le Lauréat malgré mise en demeure de satisfaire aux critères du Projet sur le bien vendu n'y a pas satisfait ou a fait du bien vendu un usage manifestement incompatible avec le respect desdits critères.

☒ **Mise en œuvre** L'EPF Bretagne ou la commune disposera d'un délai de 2 ans courant à compter de l'expiration du délai susvisé de 5 ans, pour mettre Le Lauréat en demeure de s'exécuter et d'actionner la présente clause pénale.

☒ **Sanction:** A titre de clause pénale, 10 % du prix de vente hors taxes (ou forfait) du bien objet des présentes, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil, remboursement de la minoration éventuellement accordée par l'EPF Bretagne et remboursement le cas échéant, de la subvention complément de prix apportée par la commune de Jugon-les-Lacs

6. Pièces de dossier de consultation et annexes

Pièces du dossier de consultation :

1. Le présent règlement de consultation incluant le cahier des charges du programme attendu
2. Les annexes listées ci-dessous

Annexes :

Annexe n°1 : extrait plan guide - notice secteur de l'îlot de la gendarmerie : accès
<https://jugonleslacs.bzh/fr/rb/1604826/plan-guide>

Annexe n°2 : présentation de l'étude pré-opérationnelle Sembreizh : accès

<https://jugonleslacs.bzh/fr/rb/2006240/amenagement-secteur-ilot-ancienne-gendarmerie>

Annexe n°3 : étude diagnostic CCI

Annexe n°4 : convention opérationnelle d'actions foncières commune de Jugon-les-Lacs et l'EPFB

Annexe n°5 : Etude diagnostic ZH

Annexe n°6 : Etudes géotechniques