



VILLE DE LIFFRÉ

Dossier de consultation

Appel à projet « opérateurs immobiliers »

17-23 rue de la Bretonnière

Juin 2025

Consultation de promoteurs – concepteurs, aménageurs
Pour la réalisation d'une opération de construction et d'aménagement de 4 parcelles
Secteur rue de la Bretonnière



Date de remise des candidatures : 01 août 2025

Table des matières

Objet de la consultation	3
Éléments de cadrage	3
CONTEXTE GENERAL	3
CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE	4
DYNAMIQUES IMMOBILIERES ET PARC DE LOGEMENTS	6
La planification.....	8
Le contexte du projet	9
MAITRISE FONCIERE DU SITE	9
INSCRIPTION DU PROJET AU SEIN DE LA RUE DE LA BRETONNIERE	11
Le périmètre de la consultation	12
LE SITE	12
REGLES D'URBANISME APPLICABLES.....	14
ÉLÉMENTS COMPLEMENTAIRES A PRENDRE EN COMPTE	16
Objectifs de l'appel à projet	18
ENJEUX ET INTENTIONS.....	18
CADRE FUTUR DE LA REVENTE	20
Modalités détaillées de la consultation.....	21
CADRAGE DE LA PROCEDURE	21
DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	21
DOCUMENTS MIS A DISPOSITION.....	21
PLANNING PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE	21
COMPOSITION DE L'EQUIPE ATTENDUE	22
Phase 1 : présentation des candidatures et composition des dossiers	22
CONDITIONS DE REMISE DES CANDIDATURES	24
CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATS.....	24
La phase 2 - Présentation des offres et composition des dossiers	25
CONDITIONS DE REMISE DES OFFRES	26
CRITERES DE NOTATION DES OFFRES	26
DUREE DE VALIDITE DES CANDIDATURES ET DES OFFRES	26
DROITS	26
RETOUR DES DOSSIERS	27
DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS.....	27
ORGANISATEUR DE LA CONSULTATION	27

Objet de la consultation

La présente consultation est initiée par la ville de Liffré, en partenariat avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Elle a pour objet de retenir un opérateur ou groupement d'opérateurs afin de lui céder des terrains, rue de la Bretonnière, en vue de la réalisation d'un projet de construction de logements, pouvant être assorti de cellules à vocation d'activités.

L'appel à projet sera donc suivi par la signature d'une cession avec charges. L'opérateur retenu achètera le foncier à l'Établissement Foncier Public de Bretagne dans les conditions et selon les modalités prévues au présent cahier des charges et ses annexes.

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

Éléments de cadrage

CONTEXTE GENERAL

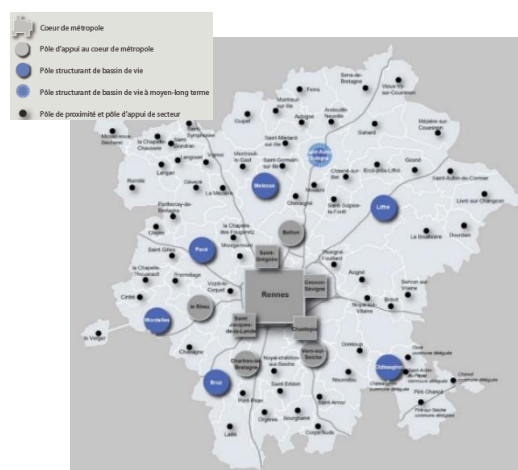
UNE VILLE CENTRALE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

Située dans le département d'Ille-et-Vilaine, la commune de Liffré bénéficie d'une localisation stratégique entre la métropole Rennaise et l'agglomération Fougeraise, sur l'axe structurant (A84) Rennes - Caen.

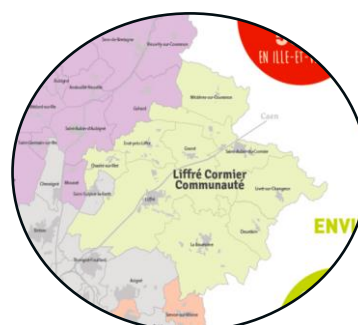
Avec près de 9 000 habitants, la commune est pôle structurant de bassin de vie au sein du SCoT du Pays de Rennes ; et ville-centre de la communauté de communes Liffré-Cormier Communauté qui regroupe 9 communes, au sein d'un bassin de vie de près de 30 000 habitants. La ville bénéficie des projets d'aménagements multifonctionnels proches (à 15 minutes de la station de métro ViaSilva), de la réorganisation du réseau de transport en commun, ainsi que la présence de nombreux services, commerces et équipements sur son territoire et à proximité immédiate.

UNE VILLE EQUIPEE DANS UN CADRE DE VIE DE QUALITE

Liffré est une commune ancrée dans le grand paysage : 60% du territoire de la commune est couvert par les deux forêts domaniales de Rennes et de Liffré. Un maillage de qualité permet aux habitants de bénéficier d'espaces de respiration conséquents et d'aménités urbaines et environnementales.



SITUATION DE LA COMMUNE DE LIFFRÉ AU SEIN DU PAYS DE RENNES



TERRITOIRE DE LIFFRÉ-CORMIER COMMUNAUTE.
[HTTPS://WWW.PAYSDERENNES.FR/WP-CONTENT/UPLOADS/2021/07/NOTRE-TERRITOIRE-1.PNG](https://www.paysderennes.fr/wp-content/uploads/2021/07/NOTRE-TERRITOIRE-1.PNG)

Une commune ancrée dans le grand paysage



Etang de Liffré



Parc de la Mi-Forêt (Forêt de Rennes)



Parc Léo Lagrange



Cheminements doux

L'activité associatives (environ 150 associations recensées) et l'offre importante en équipements incarnent l'attractivité du territoire.

CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

UNE ATTRACTIVITE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE

Liffré est une commune dynamique qui connaît une croissance forte et constante, dont la population atteint **8 987 habitants** au 1^{er} janvier 2025 (dernière enquête de recensement¹). A l'échelle intercommunale, 48% de la croissance de l'EPCI est imputable à la commune de Liffré.

Évolution de la population

> Une croissance de la population forte et constante (+ 15.4 % entre 2015 et 2021²)

> Taux d'évolution annuel moyen de la population entre 2015-2025 : 2.19%

> Objectifs du SCOT du Pays de Rennes : 10 000 habitants en 2030 // 2026 pour les objectifs PLU

Profil des habitants

> Une population relativement jeune :
 > les moins de 30 ans représente 37% de la population
 > 57% a moins de 45 ans
 > Phénomènes observés au niveau national et corroboré à l'échelle locale : la part des plus de 60 ans est en progression et représente quasiment 23% de la population

Structure des ménages

> un nombre de ménages qui augmente
 > une taille de ménage qui diminue
 > une augmentation sensible des ménages constitué d'une seule personne : + 34% soit 264 ménages supplémentaires entre 2014 et 2020
 > près de 30% des ménages de la commune sont composé d'une seule personne, le plus souvent des femmes.
 > de plus en 2020, 12% des familles sont des familles monoparentales (*en légère baisse par rapport au recensement 2014*), essentiellement des femmes seules avec enfants (10%)

Une vitalité associative et une offre importante en équipements



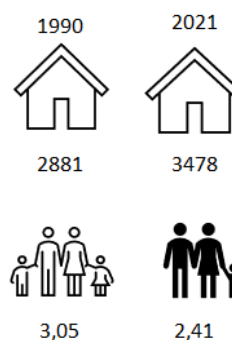
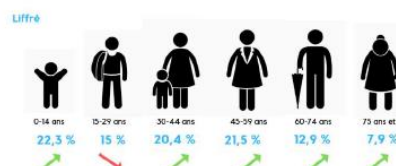
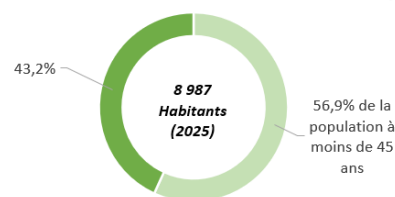
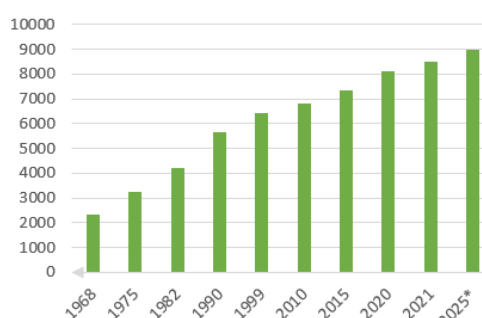
La commune recense environ :

- 25 équipements communaux (à noter l'ajout du lycée en cours de construction) ;
- Et 150 associations.

Equipements divers
 Equipements scolaires
 Equipements sportifs



Évolution de la population



¹ Recensement de la population, Enquêtes de recensement de 2020 à 2024 – population de référence au 1^{er} janvier 2022 en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2025, INSEE – Décembre 2024.

² Données tirées et reprises du Bilan PLH 2023

Équipement

Liffré est une commune périurbaine attractive pour les actifs travaillant notamment sur Rennes et la métropole. Plus de 900 déplacements pendulaires ont été enregistrés par l'AUDIAR.

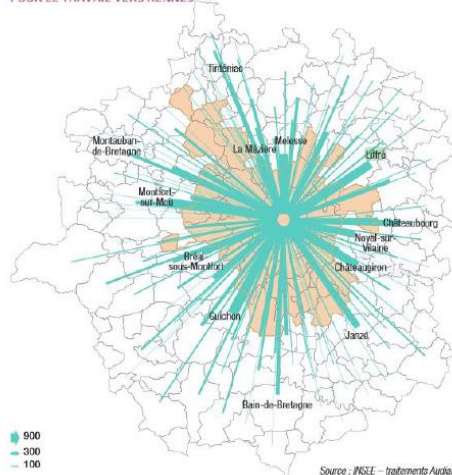
>Un taux de motorisation élevé : 92.7 % des ménages possèdent au moins un véhicule, 51.3% en possèdent 2 ou plus

>22% des actifs travaillent dans la commune de résidence (en baisse depuis le recensement de 2015)

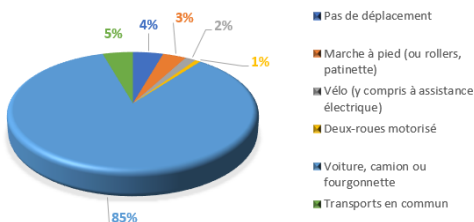
>85% des actifs se rendent au travail en voiture tandis que 5% s'y rendent en transport en commun (*une utilisation des transports en commun supérieure à la moyenne intercommunale*)

>les modes actifs cumulés représentent quant à eux 5% des modes de déplacement

LES 26 000 RÉSIDENTS DE LA COURONNE DE L'AIRE URBAINE SE DÉPLAÇANT POUR LE TRAVAIL VERS RENNES



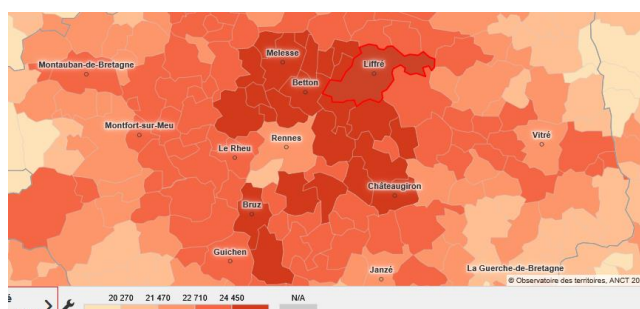
Source : INSEE – traitements AudiAR



Niveau de vie

>un revenu médian supérieur à la moyenne intercommunale et départementale qui a cru de 11% entre 2015 et 2021

>à rapprocher de l'augmentation de la part des catégories socioprofessionnelles supérieures et des retraités




Médiane du revenu disponible par unité de consommation


Diplômes et emplois


>en 2021, l'économie local fournit plus de 3 800 emplois


> 42% de la population possède un diplôme de l'enseignement supérieur (12 points de plus qu'en 2010)

> le taux de chômage en 2021 s'élève à 6.8% de la population active

 **3 809** emplois dans la zone

 **3 932** actifs ayant un emploi dont **22,2%** travaillent dans la commune

 **32%** de professions intermédiaires, **24%** d'employés et **21%** de cadres et professions intermédiaires

 **42%** de la population dispose au moins d'un diplôme Bac +2 (*contre 30% en 2010*)

Les commerces – services – équipements

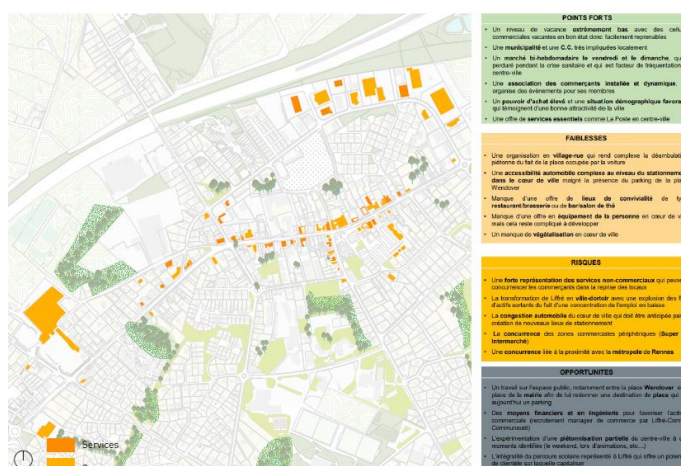
Liffré comptabilise 114 commerces et services, soit environ 1 commerce pour 64 habitants, ratio cohérent par rapport à sa population.

La ville de Liffré comporte 3 polarités commerciales :

L'offre du centre-ville, conséquente mais organisée en linéaire commercial le long des rues de Rennes et de Fougères et de la Place Wendover faisant partie intégrante de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire.

La zone commerciale du Vert-Galant en tant que seconde polarité commerciale du centre, complémentaire à l'offre du centre-ville.

Enfin, la zone commerciale de Beaugé (ZAcorn).

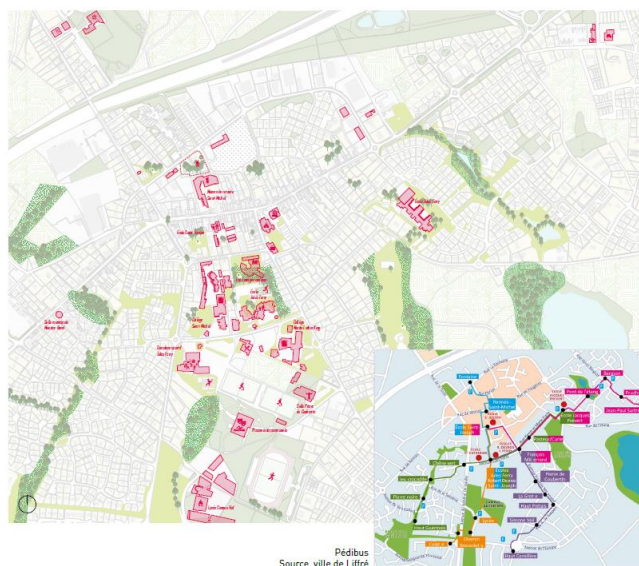


Toutefois, au regard de l'augmentation de la population, afin de maintenir ce ratio et pour renforcer la dynamique commerciale, Liffré a inscrit dans son plan guide pour la requalification du centre-ville, la nécessité d'opérer un renforcement de l'offre commerciale et d'activités, notamment en centre-ville pour maintenir son territoire attractif et trouver un équilibre entre les zones commerciales et la centralité.

>Liffré bénéficie également d'une offre d'équipements de niveau supra communale de qualité et en pleine expansion. L'essentiel des équipements scolaires, culturels et sportifs de la ville se situent en centre-ville.

L'offre médicale et paramédicale a été consolidée ces dernières années et est implantée dans le tissu urbain existant répondant aux besoins de la population.

S'agissant des activités, elles sont essentiellement regroupées au sein de la ZA La Perrière en centre-ville ainsi que dans la zone économique communautaire Sévailles. La pérennisation des activités et le développement de nouveaux types d'activités permet à la commune de conforter l'emploi local.

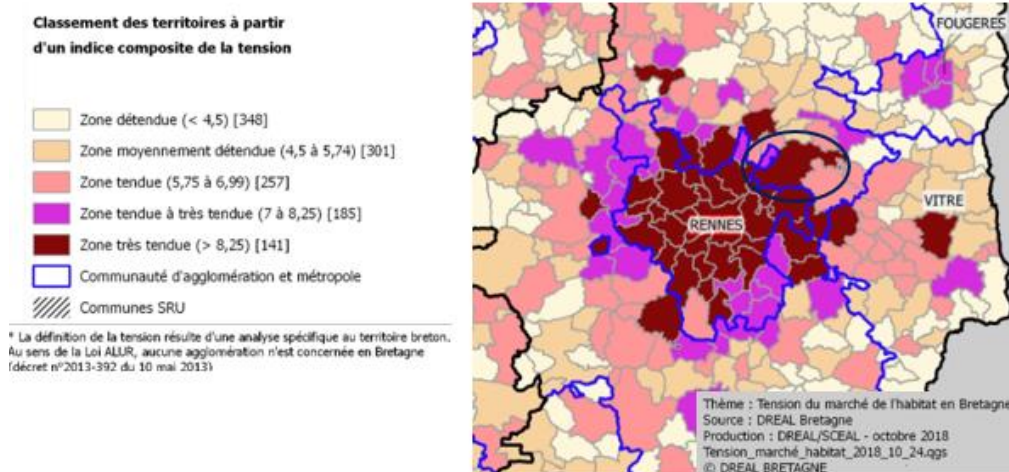


DYNAMIQUES IMMOBILIERES ET PARC DE LOGEMENTS

Le diagnostic de l'étude de définition urbaine pour la requalification du centre-ville réalisé en 2020, complété par l'étude plan guide de 2022 a identifié les dynamiques à l'œuvre et les enjeux pour la commune notamment en matière de logements : la hausse de la population, le changement de la composition des ménages implique de nouvelles attentes en termes de logements : desserrement des ménages, demandes en logements sociaux, en logements adaptés aux PMR et aux seniors. Pour répondre à ces enjeux, la commune doit s'adapter à la hausse démographique et répondre aux attentes en proposant une offre immobilière adaptée à l'ensemble des parcours de vie.

Liffré possède une dynamique immobilière et une attractivité en raison de sa localisation aux portes de la métropole Rennaise et de l'Agglomération de Fougères et de son accessibilité facilitée par la présence de l'A84.

Bien que classée en zone très tendue (cartographie de la tension du marché de l'habitat en Bretagne, élaborée par les services de l'État et validée en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH –2018)), la commune est classée en zone C au titre de l'article D304-1 du code de la Construction et de l'Habitation.



Extrait de la cartographie de la tension du marché de l'habitat³

>Marché de l'ancien – Maisons / appartements

Sur les 5 dernières années, la plateforme DVF fait état d'un prix médian de vente au m² qui s'établit à 2 598 € / m²

(2 629 € pour les appartements et 2 598 € pour les maisons).

Evolution du prix de vente median au m² (Liffré) ?



L'ensemble du contexte immobilier de la métropole rennaise, l'arrivée croissante de CSP+ et la tension du marché local amène à une hausse progressive des prix : la commune se doit de rester attentive à la maîtrise de la hausse des prix sur certains biens et à la cession à un plus juste prix de certains fonciers.

> Les données de l'INSEE font état d'un parc de **3 741** logements au 1^{er} janvier 2024, essentiellement occupés en résidence principale (**93%**).

> La croissance démographique s'accompagne d'une augmentation du parc de logements (+ **554** résidences principales entre 2015 et 2021)



> environ 70% des habitants sont propriétaires de leur logement

> à l'instar d'autres communes périurbaines, une très nette majorité de maisons individuelles (**78.7 %** du parc)



> Et une progression de la diversité des typologies de logements : part de logements collectifs en forte augmentation (**+40%**) sur la période 2015-2021 pour atteindre 21% du parc de logements

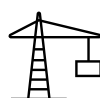


> Une faible vacance des logements estimée à **6%** (8% pour la moyenne nationale)

> 29% des résidences principales sont occupées par des locataires (parcs privé et public)

> mi 2024, Liffré compte **595** logements locatifs sociaux soit **17%** des résidences principales (*contre 13% en 2020*)

> la demande enregistrée porte essentiellement sur des T2 et T3



Un marché du locatif tendu qui doit aussi inciter la commune à continuer de développer des dynamiques immobilières pour améliorer l'accès à la location

³ <https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/l-actualisation-de-l-analyse-de-la-tension-du-a3859.html>

LES DONNEES DE CONSTRUCTION

Depuis l'approbation du PLU en 2017, la commune a connu un développement rapide et a engagé un certain nombre d'opérations en tissu urbain constitué (zones UA et UB) ainsi qu'en extension urbaine (zones 1AU).

Concrètement, depuis l'approbation du PLU, la commune a engagé la réalisation de près de 1 500 logements répartis comme suit:

- 500 logements, en renouvellement urbain et au sein du tissu urbain constitué (UA et UB)
- 1 000 logements, en extension urbaine, zone 1AU, secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, (minimum 30 logements à l'hectare).

La planification

Les documents-cadre en vigueur illustrent une volonté de construire les politiques publiques autour des centralités, en s'appuyant sur les pôles structurants tels que Liffré. Ainsi, le SCOT, le PLH et le PLU font du renouvellement urbain un axe fort du développement communal.

LE SCOT :

La commune est couverte par le SCOT du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015, modifié en 2019 et 2022.

Il identifie la commune comme Pôle structurant de bassin de vie, ayant un rôle de structuration et d'équilibre à l'échelle du Pays de Rennes (équipements et services qui répondent aux besoins quotidiens et courants des habitants, et des communes voisines...).

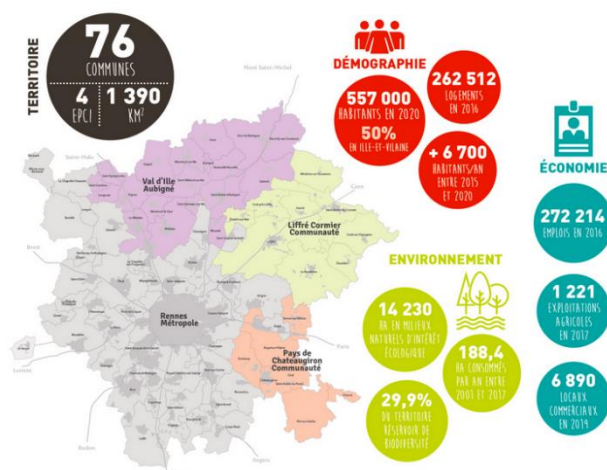
Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) fixe plusieurs objectifs, et notamment :

- Assurer une production de logements diversifiée et suffisante,
- Maitriser l'extension urbaine, limiter la consommation foncière,
- Rechercher et favoriser la mixité sociale dans les opérations d'urbanisme,
- Développer un habitat diversifié, répondant aux besoins de la population,
- Favoriser une utilisation rationnelle des espaces urbanisés,
- Développer des formes urbaines et des logements moins énergivores.

Depuis 2023, le Pays de Rennes a engagé l'évolution du SCOT pour intégrer les objectifs de réduction de réduction du rythme de la consommation foncière et de l'artificialisation afin de se conformer aux exigences de la Loi Climat et Résilience d'août 2021.

LE PLH :

La commune est couverte par le Programme Local de l'Habitat de Liffré-Cormier Communauté adopté en 2020 pour la période 2020/2025. Parmi ses objectifs principaux figurent l'ambition de demeurer un territoire accueillant avec une offre de logements répondant aux besoins de sa population et de nouveaux arrivants. Pour ce faire, le PLH fixe des objectifs de production de logements ambitieux sur la commune, en tant que Pôle structurant et ville centre du bassin de vie tout en rappelant la nécessité de :



- D'adapter la production de logements et d'assurer la mixité sociale, en développant une offre de logements adaptés à une diversité de ménages,
- D'inscrire la production de logements dans le cadre de la gestion économe des sols, de soutenir les stratégies foncières et d'encourager la diversification des formes urbaines face à la nécessité de stopper l'étalement urbain et la consommation d'ENAF...

Concernant, les objectifs spécifiquement attachés à Liffré, pôle structurant de l'armature urbaine communautaire, figure une perspective de croissance démographique (+1273 habitants sur les 6 ans de durée du PLH), **soit la nécessité de produire 212 logements neufs par an** (incluses les opérations en cours – 175 / an pour les nouvelles opérations), 20% de locatifs sociaux et 5% en accession sociale, dans les opérations nouvelles, une densité de 30 logements / ha a minima. L'effort de production sociale vise une production de 70% de logements financés en PLUS et 30% en PLAI. **La production nouvelle doit s'attacher à une diversité de la taille de logements** (permettant de proposer aussi de petits logements), à l'adaptabilité des logements au vieillissement, et à la perte d'autonomie, et au handicap.

LE PLU

La commune dispose d'un PLU approuvé en juillet 2017, modifié en 2018, 2021 2022 et 2023. La compétence PLU a été transférée à Liffré Cormier Communauté en octobre 2023 et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat a été prescrit en d'année 2023 également.

Le PLU actuellement en vigueur poursuit les objectifs qui lui était assignés lors de son élaboration et vise notamment à concilier *« le développement de la commune avec la maîtrise de la consommation d'espace destiné à l'habitat, aux activités économiques et aux équipements. Il s'agit d'encourager la densification des opérations et de favoriser une gestion économe et rationalisée du foncier afin de limiter l'étalement urbain »*. – *Rapport de Présentation PLU approuvé le 6 juillet 2017.*

A travers l'élaboration du PLUi-H, les élus du territoire ont souhaité traduire les ambitions et objectifs du Projet de Territoire, en matière d'aménagement du territoire et de politique de l'habitat à l'échelle intercommunale, notamment :

- Relever les défis de la transition écologique (Réduction de la consommation d'espaces et l'artificialisation en optimisant le foncier constructible, répondre aux défis du changement climatique...)
- Rendre la vie plus facile (maîtriser l'urbanisation pour rester à taille humaine, développer une offre de logements adaptés et encourager la mixité fonctionnelle...)
- Porter une attention à chacun (mixité sociale et intergénérationnelle, proposer un maillage d'équipements publics structurants et complémentaires...)

Le contexte du projet

MAITRISE FONCIERE DU SITE

En 2012, la commune et l'Établissement Foncier de Bretagne ont signé une convention opérationnelle d'actions foncières afin que ce dernier l'accompagne dans la maîtrise foncière de ce secteur pavillonnaire, en procédant aux acquisitions, au fil des mises en ventes, de maisons des années 70 implantées sur de grandes parcelles pour permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain en densification sur cette rue, sous forme d'opération de logements collectifs.



PERIMETRES D'ACQUISITION EPFB, 2012

Plusieurs avenants à cette convention ont été signés depuis, pour réduire le périmètre d'intervention, pour s'adapter aux différents projets émergents sur le secteur et pour allonger les durées de portage des biens afin de permettre la sortie opérationnelle des derniers îlots en portage et la finalisation de l'opération.

Afin d'envisager une sortie opérationnelle dans les délais de portage sur ces parcelles, la présente consultation est engagée et la cession foncière entre l'EPFB et l'opérateur retenu devra intervenir au plus tard **au cours du 1^{er} trimestre 2028**.

La présente consultation a pour objectif de désigner le promoteur qui deviendra acquéreur des terrains et réalisera une opération de construction et d'aménagement sur ces emprises en respectant les critères de l'EPFB.

La convention opérationnelle signée avec l'EPFB engage la commune et donc l'opérateur qui sera désigné, à mettre en œuvre un projet respectant les critères suivants :

- A minima 50% de la surface de plancher consacré au logement ;
- 25% de logements sociaux de type PLAI-PLUS
- Le reste de la programmation pourra être complété par d'autres supports / produits logements de type PLS, BRS, PSLA, accession libre...
- Une densité minimale de 25 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activités ou de commerces équivalent à un logement) ;
- La réalisation de constructions performantes énergétiquement.

Aussi, afin de parachever la mutation de ce secteur, permettre la définition et la mise en œuvre opérationnelle d'une opération en promotion immobilière sur le dernier îlot, un avenant à la convention a permis, en ce début d'année 2025, d'acquérir les emprises restantes permettant de réaliser le présent appel à projet.

INSCRIPTION DU PROJET AU SEIN DE LA RUE DE LA BRETONNIERE

LES OPERATIONS IMMOBILIERES DE LA RUE



Depuis la signature de la convention et au sein du périmètre d'intervention, deux opérations de constructions ont été lancées, comptant début 2025, la mise en chantier de 87 logements et une livraison prévisionnelle en 2026-2027 (opérations **2 et 3** sur la carte ci-dessous).

Au sud de la rue et en dehors du périmètre d'acquisition foncière de l'EPFB, une autre opération, située au 100 rue de Rennes, a été livrée à l'été 2024, comptant 46 logements collectifs en accession libre et 1 500 m² de commerces et activités (**n°1**).

Les emprises situées au nord du périmètre (**4**) ont été quant à elle cédées à l'entreprise SOPROMALI (Super U) afin de permettre la restructuration et la requalification de l'emprise commerciale du Vert Galant et notamment d'y déployer la station-service et le centre de lavage.

La dernière parcelle, également en dehors du périmètre d'acquisition foncière (**n°5**) fait l'objet d'un permis de construire délivré, purgé et valide. Un permis modificatif est en cours d'instruction et porte sur la réalisation de 82 logements collectifs dont 30 logements jeunes actifs (PLAI) et 52 logements en accession sociale à la propriété (PSLA).

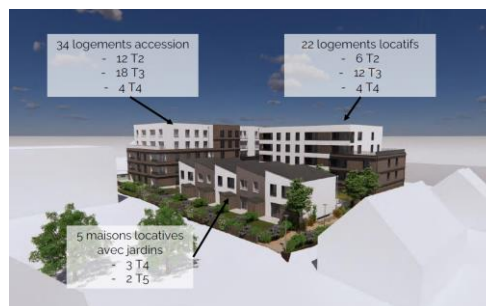
1. Opération 100 rue de Rennes => Livrée – 46 logements collectifs en accession libre + 1500 m² de commerces



2. Opération NÉXITY / ESPACIL, 3-5 rue de la Bretonnière => en cours de construction 26 logements locatifs sociaux collectifs (5 PLAI, 11 PLUS, 10 PLS)



3. Opération NÉOTOA, 9-13 rue de la Bretonnière => en cours de construction 61 logements 56 logements collectifs et 5 maisons individuelles groupées. Opération comportant 27 logements locatifs sociaux dont 3 logements 100% adaptés Séniors (2 PLAI, 5 PLUS et 20 PLS) et 34 logements en location-accession (PSLA).



LE PROJET DE REQUALIFICATION DE LA RUE DE LA BRETONNIERE

Une requalification et un réaménagement global de la rue de la Bretonnière sont planifiés. Ces opérations impliquent de procéder à des régularisations foncières au droit des propriétés de la rue. Au grès des opérations, les débords empiétant sur le domaine public ont fait l'objet d'opération d'intégration au domaine public communal. Les travaux projetés impactent légèrement la surface des parcelles dédiées à l'opération, objets de la présente consultation, et de celles situées en face, appartenant à des propriétaires privés.

Le périmètre de la consultation

LE SITE

Le secteur de projet (4 000 m² environ), est situé à l'extrémité nord de la rue de la Bretonnière et est compris entre l'autoroute et la rue de Rennes. Situé à environ 1.2 km de la Mairie, Il est tangent du nouveau quartier de la Quinte (435 logements) à l'ouest, et à proximité immédiate du pôle commercial du Vert Galant (ayant une vocation commerciale de proximité). Il se trouve au contact direct des principaux axes de desserte communale et bénéficie d'une position assez centrale par rapport aux différents pôles d'équipements, de services et de commerces de la commune.

Il est composé de 4 parcelles bâties, peu dense, chaque parcelle étant actuellement occupée par une maison d'habitation des années 70 édifiées sur de grands parcellaires, dont les jardins se développent au Sud-Ouest des parcelles. Le site s'insère dans un quartier en pleine mutation qui a connu une densification urbaine récente, à l'articulation entre la fonction résidentielle et la centralité commerciale du Vert Galant.

Il se compose des parcelles cadastrées suivantes :

Références cadastrales	Contenances cadastrales
BL 53	943 m ²
BL 54	1 046 m ²
BL 55	1 135 m ²
BL 56	1 032 m ²
Contenance cadastrale totale	4 156 m²

Les surfaces restent à ce stade, indicatives. A noter cependant, que dans le cadre des travaux de réaménagements de la rue de la Bretonnière, le foncier cédé à l'opérateur sera amputé d'environ 150 m² (correspondant aux débords sur le domaine public communal).

Le site dans les années 50



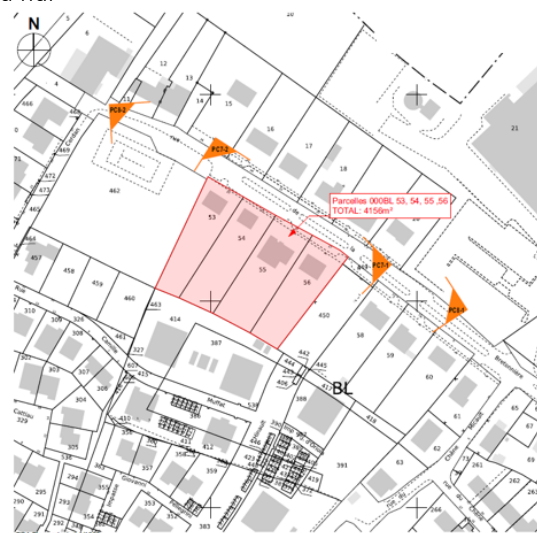
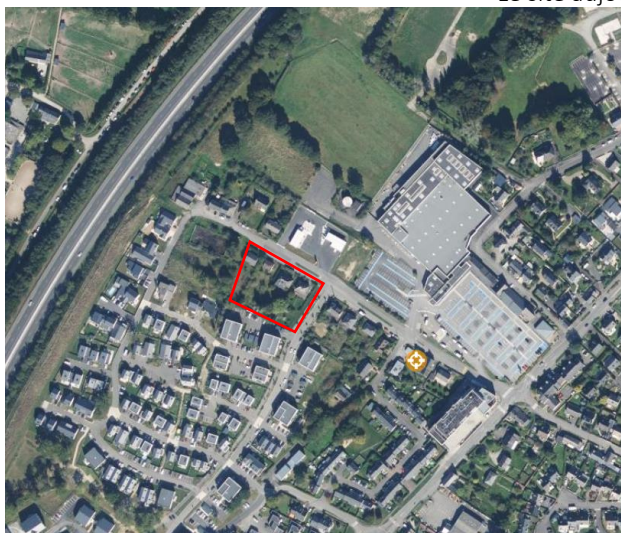
Le site dans les années 1965 - 1980



Le site dans les années 2000 - 2005



Le site aujourd'hui





Un arrêt de car de la ligne 9A et 9B BreizhGo est situé à environ 400 m du site.



Desserte - accès en transports en commun

REGLES D'URBANISME APPLICABLES

Se référer aux règles du PLU en vigueur consultable à l'adresse suivante : <https://www.ville-liffre.fr/mon-quotidien/urbanisme-habitat/documents-durbanisme/>

Les parcelles sont inscrites au PLU en UB, secteur qui correspond à la zone urbaine périphérique du centre-ville, multifonctionnelle. La mixité fonctionnelle au sein des constructions est possible, sous réserve que les rez-de-chaussée d'immeubles collectifs mesurent au moins 3,00 mètres sous-dalle (destination commerce exclue de l'opération).

Les règles d'implantation : par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions seront implantées en limites d'emprise publique ou à 1 m minimum. De plus, l'alignement de fait des constructions avoisinantes devra être pris en compte.

Par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation des véhicules motorisés, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur verticale de la façade.

Les façades ou parties de façades comportant des vues doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur verticale de la façade du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport aux limites séparatives



Les règles de hauteur : des hauteurs supérieures ou inférieures à celles fixées seront imposées aux nouvelles constructions afin d'assurer leur cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes.

Pour les immeubles collectifs et les logements intermédiaires, la hauteur maximale, mesurée à partir du niveau moyen du terrain jusqu'au point le plus élevé de la construction, est fixée à 15,00 mètres.

Concernant le stationnement : le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des

constructions et installations nouvelles et être assuré en dehors du domaine public. Les places de stationnement doivent être aisément accessibles. Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Une largeur minimale de 2,00 mètres,
 - Une longueur minimale de 4,80 mètres.
- Pour de l'habitat collectif :
- Aucune place de stationnement n'est exigible pour les logements de type 1 (studio)
 - 1 place de stationnement pour les logements de type 2
 - 2 places de stationnements pour les logements de type 3, 4, 5 et plus

Pour les immeubles de logements collectifs, au-delà de la 15ème place, au moins la moitié des places de stationnement $[(X \text{ places} - 15)/2]$ doit être réalisée en sous-sol, semi enterrée ou en rez-de-chaussée de la construction.

- Pour les logements sociaux financés par un prêt aidé de l'État :
- une place de stationnement par logement, aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.
- Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
- une place de stationnement demandée par tranche même incomplète de 50m² de surface de plancher créées.

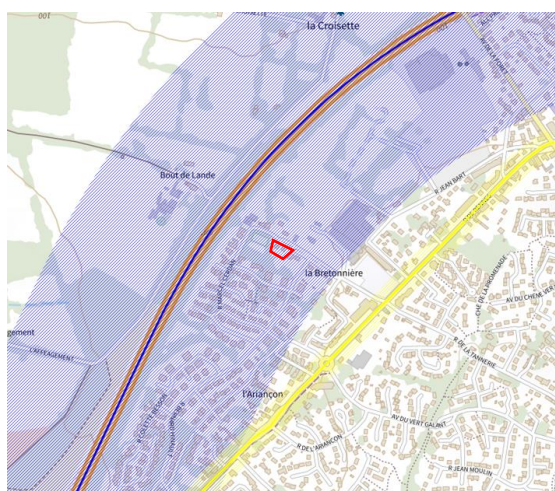
Concernant le stationnement dédié aux vélos : le projet, au regard des textes réglementaires en vigueur, devra prévoir la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 qui fixe le nombre minimal de place, le projet devra inclure :

- un emplacement par logement jusqu'à deux pièces principales
- deux emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

L'opérateur devra privilégier un emplacement facile d'accès depuis la voie publique ou depuis une des entrées principales des bâtiments desservis. De plus, chaque place de vélo induira une surface de stationnement minimale de 1.5 m², hors espace de dégagement. Le porteur de projet devra se référer au guide « stationnement des vélos dans les constructions » du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

Classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires

- Les parcelles sont concernées par l'arrêté préfectoral portant sur le classement sonore des infrastructures de transport routières dans le département d'Ille-et-Vilaine. Aussi, les bâtiments d'habitation notamment, à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits de l'espace extérieur, conformément au code de l'environnement (Art R. 571-34 et 571-43). S'agissant des bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié.



<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=1ed758e1-2c08-4dd5-804e-866915cc019f>

Orientation d'Aménagement et de Programmation : Le secteur est couvert par l'OAP Secteur A3 La Quinte consultable au sein du PLU.

A titre indicatif, les parcelles sont desservies par l'ensemble des réseaux (EU, AEP, EP, électricité...). L'opérateur devra, via les concessionnaires afin de s'assurer de la localisation exacte des branchements et des éventuels besoins de renforcements, d'extension de réseaux qui seront intégralement à sa charge.



ÉLÉMENTS COMPLEMENTAIRES A PRENDRE EN COMPTE

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

- ÉTUDE RELATIVE AU POTENTIEL RADON

Les rapports, diagnostics et recommandations suivants sont porter à connaissance des opérateurs.

Une Étude historique, mémorielle et documentaire et Étude de vulnérabilité des milieux – réalisée par GÉOREM – en juin 2022, indique que compte tenu de la présence potentielle forte de radon sur la commune (niveau 3), il est conseillé au concepteur du projet :

- de prévoir la construction d'un bâtiment adapté à cette contrainte.
- ou de procéder à un diagnostic radon permettant de lever les doutes.

- ÉTUDES RELATIVES A LA VULNERABILITE AUX POLLUTIONS DES PARCELLES

Aucun site BASIAS n'est référencé sur la zone d'étude ou dans un périmètre d'environ 120m autour de cette dernière

La base de données GÉORIQUES ne recense aucun site BASOL sur la zone d'étude et dans un rayon de 3.15 km.

Le site d'étude n'est pas non plus inclus dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS).

Aucune ICPE ou ancienne ICPE n'est recensée au sein du quartier ou dans un rayon de 450 m et plus.

Deux cuves à fioul (dont une enterrée) ont été identifiées par les études (GEOREM 2022 et ENVISOL 2025) sur les parcelles BL n°55 et 56, correspondant aux 17 et 19 rue de la Bretonnière. L'estimation sommaire des coûts de dépollution figurent au sein du rapport ENVISOL communiqué.

- RAPPORTS DE REPERAGE AVANT DEMOLITION DES CONSTRUCTIONS

Amiante : Un rapport de mission de repérage et d'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante a été établi par SOCOTEC en date du 8 novembre 2022 en ce qui concerne la maison sise 17 rue de la Bretonnière et en date du 29 juillet 2022 pour la maison sise 21 rue de la Bretonnière.

Plomb : Une mission d'identification, de localisation des revêtements, matériaux et produits contenant du plomb susceptible d'être impactés au cours des travaux de démolition a également été conduite par la SOCOTEC le 8 novembre 2022, s'agissant de la maison sise 17 rue de la Bretonnière.

Les rapports sont joints à la présente consultation.

Afin de compléter les rapports réalisés en 2022, deux études (IMING et ENVISOL - étude phase 1) ont été réalisées en mai et juin 2025 et demeurent annexées à la présente consultation :

Entièrement financées par l'EPFB, elles doivent permettre à l'opérateur d'appréhender :

- **la vulnérabilité des parcelles à la pollution et une estimation sommaire des coûts de dépollution,**
- **de connaître l'estimation des coûts de curage et de déconstruction des bâtiments, y compris le désamiantage (selon aléa supposé).**

Les travaux à entreprendre s'ils sont identifiés à ce stade, la déconstruction du bâti, la remise en état des sols et l'évacuation potentielle des terres polluées seront à la charge du futur opérateur, et devront être intégrés dans le bilan d'aménagement et de promotion de l'opérateur.

ÉTUDE PHYTOSANITAIRE A CONDUIRE

La présence d'arbres sur les parcelles justifie un inventaire à réaliser par l'opérateur. Le projet devra s'adapter au patrimoine arboré et non l'inverse.

PERMIS DE CONSTRUIRE EN COURS DE VALIDITE SUR CETTE PARCELLE

A titre indicatif, un permis de construire délivré et purgé de tous recours, non mis en œuvre, pourra être consulté par les opérateurs, sur demande, à la Mairie de Liffré.

Objectifs de l'appel à projet

Afin de parachever la mutation de ce secteur stratégique, la commune souhaite s'appuyer sur un ou des partenaires en capacité d'accompagner le renouvellement urbain, en optimisant ainsi l'espace urbanisé existant, en lui redonnant un usage et en proposant une offre de logements diversifiée et adaptée. Ce programme devra comporter un minimum de 50% de logements mais peut également intégrer des cellules d'activités tertiaires (commerces exclus.)

Le projet se déploie autour d'une centralité de quartier et l'îlot, objet de la présente consultation, s'inscrit dans un tissu urbain en pleine mutation et à proximité d'un secteur commercial et résidentiel. Ce projet doit porter un regard prospectif sur les usages et les manières d'habiter la ville.

ENJEUX ET INTENTIONS

Le programme de construction devra traduire le respect des critères prévus par la convention de portage avec l'EPFB, portant, pour rappel sur :

- Une opération à dominante logement (à minima 50% de la surface de plancher consacrée au logement).
- Une densité minimum de 25 logements par hectare conformément à la convention opérationnelle liant la ville à l'EPFB (*pour les projets mixtes, 70 m² de surface de plancher équipements, services ou activités équivalent à 1 logement*)
- Un minimum de 25% de logements locatifs sociaux PLAI-PLUS
- Le volume de logements restant pourra être programmé en PLS, PSLA, BRS, et en accession libre...

OBJECTIFS EN TERMES ARCHITECTURAUX ET URBAINS

Le programme devra également traduire la volonté de la ville en matière :

- Objectif de solidarité entre les quartiers en participant au parcours résidentiel sur la commune,
- De diversité de la typologie des logements, en prenant en compte les besoins en petits logements (T2/T3) et/ou la réversibilité des grands logements,
- D'optimisation du foncier disponible et d'attention particulière portée à la forme urbaine, et à la consommation de l'espace par les besoins liés à l'automobile (stationnements en sous-sol, intégrés en RDC des constructions...),
- De valeur d'usage des logements et évolutivité possible sur certains grands logements (logements proposés et cibles recherchées).
- D'accessibilité financière des logements permettant un prix de sortie maîtrisé : cible préférentielle aux alentours de 3500 € TTC/m² en accession libre.
- De gestion des flux (aménagements piétons déconnectés des flux...) et du stationnement vélos/voitures sur la parcelle : aires de stationnement en nombre conformes au PLU, intégrées au paysage
- D'organisation des espaces extérieurs autour des déplacements actifs et doux,
- De conservation d'espaces extérieurs végétalisés, favorisant le cycle de l'eau et la gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- De développement durable et production d'Énergie Renouvelables.
- De performance énergétique des constructions, de prise en compte du confort d'été et d'hiver, de bonne qualité architecturale et paysagère (orientation des logements favorisant une exposition optimale, inscription du projet dans la trame urbaine, des gabarits et volumes environnants, gestion des vues, préservation des sujets arborés, re végétalisation...)
- D'exemplarité dans la gestion de chantier et la communication aux riverains...

Pour ce faire, les candidats devront également se reporter à la charte d'aménagement de la ville et à la charte de l'arbre.

Les opérateurs devront, sur cette base, émettre des propositions de programmes en tenant compte de l'intégration du projet dans son environnement, du potentiel du marché immobilier et foncier, du respect des dispositions réglementaires du PLU en vigueur et des dispositions contractuelles de la convention signée entre la commune et l'EPFB.

OBJECTIFS EN TERMES FINANCIERS

- La Ville de Liffré porte à connaissance le prix plancher du foncier que le/les candidats devra à minima supporter **1 075 000 € HT**.
 - o La revente des biens acquis se fera au régime de la TVA applicable au moment de cette revente. La TVA sur marge sera ajoutée au prix de cession.
- Le/ les candidats reste(nt) libre de proposer une offre de charge foncière supérieure au prix annoncé précédemment.

L'opérateur devra intégrer dans son bilan prévisionnel, les coûts liés à la libération du foncier et aux éventuels opérations complémentaires identifiées dans les rapports transmis.



TAXES ET/OU PARTICIPATIONS APPLICABLES :

Les taxes suivantes seront applicables à l'ensemble des parcelles :

- 1/ Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)
- 2/ Versement d'une participation au titre du Projet Urbain Partenarial en lieu et place de la Taxe d'Aménagement (part communale) : Dans le cadre du PUP à intervenir, les équipements publics finançables sont les suivants :
 - o Requalification de la rue de la Bretonnière
 - o Aménagements de la rue de Rennes
 - o Rénovation énergétique de l'école Jacques Prévert

- Restructuration du restaurant scolaire Jacques Prévert
- Végétalisation des cours d'écoles Jacques Prévert et Jules Ferry.

A titre d'information, les participations versées par les opérateurs (rapportés au nombre de logements de chaque opération) au sein des récents PUP signés, oscillent entre 3 500 € et 4 000 € par logement.

- 3/ Prise en charge par l'opérateur de la fourniture et de l'implantation de Points d'Apports Volontaires correspondant aux besoins de l'opération (1 PAV pour 35 foyers - Se référer à la notice technique « Installer un PAV dans le cadre d'une opération d'urbanisme ».). Ces PAV seront soit intégrés au PUP et réalisés sur le domaine public, soit implantés sur le foncier du projet et rétrocédés gratuitement à la ville.
- 4/ Redevance d'Archéologie Préventive

CADRE FUTUR DE LA REVENTE

Les biens, objets du présent appel à candidature font l'objet d'un portage par l'EPFB. L'EPFB, compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA soumet la revente des biens acquis au régime de la TVA sur marge applicable au moment de cette revente. La TVA sera ajoutée au prix de cession.

A l'issue du processus de sélection, si ce dernier s'avère fructueux, une **promesse synallagmatique de vente** devra être signée et comportera la description du programme immobilier porté par l'opérateur, le calendrier de l'opération, et les clauses de revente (cf annexe jointe au présent document). Elle comprendra une indemnité d'immobilisation à la charge du lauréat de 5% du prix d'achat.

Les engagements des candidats en termes de qualité du projet et de charge foncière seront repris dans l'acte de cession et feront l'objet d'une clause pénale à ce titre.

Modalités détaillées de la consultation

CADRAGE DE LA PROCEDURE

- La présente consultation n'obéit à aucun autre règlement que celui que se fixe librement la commune de Liffre qui se trouve exposé dans les paragraphes précédents.
- La commune se réserve le droit d'introduire tout complément ou modification qu'elle jugera nécessaire et d'en informer au moment opportun les opérateurs immobiliers.
- La commune se réserve également le droit de ne pas donner suite à la consultation à tout moment, sans qu'il y ait de versement d'indemnités de quelque nature que ce soit.
- Les études effectuées par les candidats pour répondre à la présente consultation ne peuvent donner lieu à aucune rémunération.
- La collectivité et l'EPFB peuvent mettre fin à la consultation si les conditions proposées par les candidats apparaissent incompatibles avec les conditions financières de cession envisagées.
- La présente consultation s'adresse à des opérateurs immobiliers ou groupements solidaires d'opérateurs immobilier en mesure de faire une offre unique et solidaire pour le programme de la présente consultation.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

- La présente consultation est organisée en deux temps dont les modalités sont détaillées ci-après :
 - o Une phase candidature
 - o Une phase offre dans laquelle il est prévu un temps de discussion et de négociation permettant aux candidats sélectionnés de préciser leur offre.

L'EPFB, en partenariat avec la commune, cèdera le terrain après examen attentif des dossiers de candidature et d'offre, au(x) candidat(s) qui se conformera au cahier des charges et répondra le mieux aux besoins exprimés.

DOCUMENTS MIS A DISPOSITION

Il est mis à disposition par la commune et les partenaires de l'appel à projet, uniquement accessible en ligne, un dossier comprenant les documents suivants :

- Le présent cahier des charges valant également règlement de consultation.
- Etude de définition urbaine pour la requalification du centre-ville – étude plan guide 2020 et 2022
- Le SCOT en vigueur accessible en ligne <https://www.paysderennes.fr/nos-commissions/scot/>
- Le PLH en vigueur accessible en ligne <https://www.liffre-cormier.fr/vivre/habitat-2/programme-local-de-lhabitat/>
- Le PLU accessible en ligne <https://www.ville-liffre.fr/mon-quotidien/urbanisme-habitat/documents-durbanisme/>
- La convention opérationnelle EPFB / Commune
- Les études historiques, documentaires avant démolition (SOCOTEC, AC environnement, GEOREM) et estimations des coûts de curage, déconstruction et dépollution (IMING, ENVISOL)
- La Charte d'aménagement de la ville,
- La Charte de l'arbre,
- La notice technique du SMICTOM « Installer un PAV dans le cadre d'une opération d'urbanisme »
- Le projet de clauses de revente, qui seront reprises dans la promesse synallagmatique de vente si la consultation est fructueuse.
- Une matrice de bilan promoteur.

PLANNING PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE

La procédure se déroulera selon le calendrier suivant :

- 1. Consultation des promoteurs par la Commune : à compter du vendredi 13 juin 2025
- 2. Réception des dossiers de candidatures : vendredi 1^{er} août 2025 à 16h00
- 3. Analyse des candidatures et sélection des candidats retenus pour présenter une offre
- 4. Envoi du courrier aux candidats retenus : à compter du mercredi 10 septembre 2025
- 5. Remise des offres : vendredi 14 novembre 2025 à 12h30
- 6. Auditions des candidats : décembre 2025 (date à définir)
 - o Les auditions pourront avoir lieu à la mairie ou en tout autre endroit convenu par la collectivité.
- 7. Choix des attributaires : fin décembre 2025

COMPOSITION DE L'EQUIPE ATTENDUE

La présente consultation est ouverte à tout groupement comprenant un opérateur de logements privés et un bailleur social, **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 le foncier et à devenir maître d'ouvrage de la réalisation du programme.**

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

Concernant les bailleurs sociaux, un même bailleur social pourra être candidat au sein de plusieurs groupements, s'il le souhaite.

L'opérateur devra afficher dès la phase consultation l'architecte / maître d'œuvre avec lequel il concevra le projet.

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

Phase 1 : présentation des candidatures et composition des dossiers

La phase 1 dite « candidature » consiste en la sélection de candidats sur **références du groupement, références de projets similaires, d'intentions et d'offre d'achat** :

Le dossier de candidature et les pièces remis par l'opérateur ou son groupement, seront signés par la personne habilitée à engager juridiquement et financièrement les présentes, et devra être composé des pièces suivantes :

1/ UNE NOTE DE PRESENTATION DE CHACUN DES MEMBRES DU GROUPEMENT

Présentation de l'identité de chaque membre partenaire du groupement candidat, et une présentation de l'équipe de maîtrise d'œuvre pressentie / désignée par le groupement contenant :

- Les moyens humains suivants : intervenant dédié au projet et curriculum vitae, interlocuteurs de la collectivité
- Les moyens techniques
- Les moyens financiers suivants : raison sociale ; capital, capacités financières, chiffre d'affaires de chacune des sociétés candidates ainsi que tout élément de nature à faire apparaître la capacité et la solidité financière du candidat, sa capacité d'endettement et d'autofinancement, éventuellement la composition de l'actionnariat...
- Les éléments administratifs suivants : habilitation professionnelle d'exercice et attestation d'assurance en cours de validité.

2/ REFERENCES DU/DES CANDIDAT(S) ET DE L'ARCHITECTE SUR DES PROJETS A ENJEUX SIMILAIRES

- Pour chaque opérateur et chaque bailleur, sont attendus, **au moins 3 références au format de fiches A4** sur des projets / programmes comparables par :
 - o leur volume (nombre de logements),
 - o leur contexte (renouvellement urbain, logements collectifs/intermédiaires)
 - o et le programme (logements et cellules tertiaires).
- Pour l'architecte / maîtrise d'œuvre si identifié à ce stade, **3 références similaires réalisées ou en cours de construction**, présentant :
 - o le nom de l'opération,
 - o la localisation,
 - o la stratégie environnementale et la performance énergétique,
 - o un descriptif et des images de permis de construire accordés et purgés.

3/ UNE NOTE (5 PAGES MAXIMUM) DE COMPREHENSION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DE L'OPERATION TELS QUE PERÇUS PAR LE CANDIDAT EN TENANT COMPTE DES INVARIANTS LIEES AU CONVENTIONNEMENT AVEC L'EPFB :

- o **Le programme et les ambitions en matière d'offre de logement** : adéquation du programme par rapport aux besoins en logement, adéquation des typologies de logements et des prix de sortie envisagés au regard du marché et des capacités des ménages localement ;
Dimensionnement du programme et des stationnements, surface de plancher prévisionnelle, surface des espaces verts ; type de public cible, prix de sortie prévisionnels des logements,
- o **Les ambitions urbaines et architecturales du projet** : mobilité douce, gestion des stationnements, eaux pluviales, traitement paysager des espaces extérieurs, qualité architecturale, intégration urbaine que la maîtrise d'ouvrage souhaite développer, ...
- o **Les intentions en termes de développement durable, de sobriété environnementale** : matériaux de construction, performance énergétique et réduction des consommations, production d'ECS, énergie renouvelable (parkings, forme urbaine, logements...) que la maîtrise d'ouvrage souhaite développer

A ce stade, aucun document graphique faisant état de l'organisation spatiale du programme n'est autorisé.

4/ UNE PREMIERE APPROCHE DE BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION AVEC PRIX DE SORTIE CIBLES, COHERENTE AVEC LES AMBITIONS PROGRAMMATIQUES ET QUALITATIVES DU PROJET

Pour ce faire, une matrice budgétaire est annexée à la présente consultation et sera complétée par le/les candidats. **La cohérence, la sincérité et l'équilibre du bilan, au regard des prix de sortie visés et de la qualité du programme est à justifier.**

5/ UNE LETTRE D'ENGAGEMENT DE L'OPERATEUR COMPRENANT :

- L'offre de charge foncière correspondant à minima à la somme évoquée au paragraphe « objectifs en terme financier » Il s'agira d'une offre HT à laquelle s'ajoutera la TVA sur marge.
- Une proposition de participation au titre du Projet Urbain Partenarial.
- Les conditions suspensives de l'opérateur auxquelles l'acquisition du foncier sera soumise.
- L'engagement au respect des clauses pour la cession de terrain et clauses environnementales.
- L'engagement de garantie de l'offre formulée pendant 18 mois à compter de la remise des offres.

Les engagements du candidat en matière de qualité du projet et de charge foncière seront repris dans l'acte de cession et feront l'objet d'une clause pénale à titre.

CONDITIONS DE REMISE DES CANDIDATURES

Les dossiers complets seront déposés sur Mégalis selon les délais indiqués dans la présente consultation. Un exemplaire papier pourra également être remis à la commune.

En cas de dossier incomplet, la ville de Liffré conserve la possibilité de demander la transmission des éléments manquants. Ces éléments devront être transmis dans un délai de 3 jours ouvrés à compter de la demande formulée par mail.

CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATS

Sont recevables à l'appel à projet toutes les candidatures pouvant justifier de leurs capacités à exercer et de leurs aptitudes à exécuter leurs engagements.

Toute candidature ne remplissant pas ces conditions ou refusant de les justifier sera exclue de l'appel à projet et ne pourra être recevable.

Les candidatures reçues seront analysées sur la base des critères suivants :

- | | |
|--|-----------|
| - 1/ Composition de l'équipe appréciée au regard de la présentation | 10 points |
| - 2/ Pertinence des références choisies au regard du projet et du contexte | 10 points |
| - 3/ Compréhension du contexte, des enjeux du site et intentions, sur la base de la note : | 30 points |
| - 4/ Cohérence, sincérité et équilibre du pré-bilan | 25 points |
| - 5/ Engagements du candidat | 25 points |

Trois candidats au plus seront retenus pour la phase « Offre ».

Les candidats ainsi sélectionnés au terme de la phase 1 seront destinataires d'un courrier les informant de leur autorisation à participer à la seconde phase de la consultation et du délai de remise des offres. Cette offre devra être rédigée en français et signée par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement, représentante de l'opérateur ou du groupement d'opérateur.

La phase 2 - Présentation des offres et composition des dossiers

La phase 2 dite « offre / esquisse » consiste en la sélection sur projet, au stade esquisse et de la confirmation par le candidat de la programmation et de l'offre d'achat.

Les 3 candidats retenus à l'issue de la phase candidature devront ainsi produire :

1/ UNE NOTE PROGRAMMATIQUE QUI DETAILLERA LES ELEMENTS SUIVANTS :

- **Le programme** portant sur le périmètre de projet proposé (excluant les reliquats de foncier sur le DP - plan avec références cadastrales et surfaces foncières en m²)
 - o L'organisation du tènement foncier, des espaces communs (surfaces dédiées, traitements et qualités des aménagements proposés, nombre de place de stationnements...) et des volumes bâtis
 - o Le dimensionnement et la ventilation du programme : taille et typologie de logements, publics cibles, surface de plancher prévisionnelle, prix de sortie et de vente des logements, en adéquation aux besoins ;
 - o Le nombre, la surface et l'organisation des cellules tertiaires, le cas échéant
- **Les composantes urbaines du projet que le candidat souhaite développer** : mobilité douce, gestion des stationnements, eaux pluviales, traitement paysager des espaces extérieurs, des limites parcellaires, intégration urbaine, gestion des vues et de l'intimité...
- **Les composantes en matière de développement durable, de sobriété environnementale que le candidat souhaite développer** : matériaux de construction, performance énergétique et réduction des consommations, production d'ECS, énergie renouvelable (parkings, forme urbaine, logements...).
- **Une notice d'engagement détaillant** le coût travaux de la construction, la nature des produits, leur niveau de gamme et de finition, évolutivité et flexibilité bâimentaire...

2/ LES PIECES GRAPHIQUES - ESQUISSE DU PROJET DE NIVEAU FAISABILITE COMPRENANT :

- Un plan masse de principe (Format A3, échelle libre) présentant l'organisation de l'îlot et exprimant les transitions entre espace public/espace privé
- Une volumétrie globale sous la forme esquisse
- Une coupe indiquant l'implantation du ou des bâtiments dans la topographie du site ;
- Deux ou trois perspectives d'insertion du projet dans son environnement (Format A3, échelle libre)
- Une vue à hauteur d'homme d'ambiances extérieures des bâtiments dans l'environnement depuis la voie principale et le cœur d'îlot (par vue, il est entendu une représentation sensible mise en couleur mais pas une image de synthèse).
- Des images de références pour les espaces communs et l'opération de construction envisagée
- Tout autre document nécessaire à la compréhension du projet

La présentation est laissée au choix du candidat.

3/ LE PLANNING PREVISIONNEL de mise en œuvre de l'opération précisant les conditions de lancement de l'opération et sa commercialisation et comportant les étapes suivantes :

- Études et dépôt du Pré-PC
- Dépôt du PC
- Obtention – purge
- Date d’Acquisition du foncier
- Lancement de la commercialisation
- Lancement travaux
- Clos/couvert
- Livraison

4/ UN BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET FIABILISE DE L’OPERATION :

Pour ce faire, la matrice budgétaire présentée en phase candidature sera fiabilisée. **La cohérence, la sincérité et l’équilibre du bilan, au regard des prix de sortie envisagés en adéquation avec le marché local, l’offre de charge foncière associée et de la qualité du programme est à justifier.**

Les candidats sont autorisés à joindre des documents libres et complémentaires pour aider à la compréhension du projet.

CONDITIONS DE REMISE DES OFFRES

Les dossiers complets seront déposés sur le profil mégalis selon les délais indiqués dans la présente consultation. Un exemplaire papier pourra également être remis à la commune.

En cas de dossier incomplet, la ville de Liffré conserve la possibilité de demander la transmission des éléments manquants. Ces éléments devront être transmis dans un délai de 3 jours ouvrés à compter de la demande formulée par mail.

CRITERES DE NOTATION DES OFFRES

La qualité du projet (60 points) appréciée au regard :

- 1/ De la note programmatique, de l’adéquation du programme au marché local et des composantes urbaines et environnementale du projet 30 points
- 2/ Des pièces graphiques : qualité des objectifs architecturaux et urbains, qualité des volumétries, insertion dans le site 30 points

Le calendrier prévisionnel et les délais d’acquisition du foncier et de réalisation du programme :

- 3/ Le planning prévisionnel : phasage, relation de partenariat avec la commune 15 points

De la cohérence, de la sincérité et de l’équilibre du bilan au regard de l’offre de charge foncière, des prix de sorties envisagés en adéquation avec le marché local et l’offre de charge foncière associée

- 4/ Le bilan consolidé de l’opération 25 points

Il est prévu un temps de discussion et de négociation permettant aux candidats sélectionnés de préciser leur offre. Le candidat retenu sera informé par mail.

DUREE DE VALIDITE DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

La durée de validité des candidatures et des offres est, pour chaque phase de consultation, de **dix-huit mois** à compter de la réception des dossiers.

DROITS

Les candidats conserveront la pleine propriété de leurs projets au regard des dispositions législatives et réglementaires relatives à la propriété artistique.

RETOUR DES DOSSIERS

Si les candidats souhaitent transmettre un dossier papier lors de la phase candidature et offre, il ne sera pas fait retour des dossiers remis.

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir une demande au moyen du profil d'acheteur <https://www.megalis.bretagne.bzh> au plus tard 8 jours avant la date limite de remise des offres.

Les communications et les échanges d'informations sont effectués uniquement par voie électronique.

Les candidats sont invités à vérifier préalablement les prérequis techniques du profil acheteur et à choisir une adresse mail durable pendant toute la durée de la procédure.

Les questions des candidats ainsi que les réponses apportées par l'acheteur mais aussi les échanges éventuels en cours d'examen des candidatures et des offres, comme les demandes de pièces complémentaires ou de précisions sur l'offre, l'éventuelle demande de régularisation ou les négociations et même les notifications des décisions (lettre de rejet, etc..) sont opérés par voie électronique au moyen du profil d'acheteur.

ORGANISATEUR DE LA CONSULTATION

Mairie de Liffré
Hôtel de Ville
Rue de Fougères
35340 LIFFRÉ