



ZAC DU CLOS NOGAIN

APPEL A PROJET PROMOTEUR / ARCHITECTES POUR LA CESSION

ILOT 4

CAHIER DES CHARGES

1	DESCRIPTION DE L'OPERATION	4
1.1	Objet de la consultation.....	4
1.2	Contexte du projet	4
1.3	Programme de construction.....	5
1.3.1	Logements abordables	6
1.3.2	Accession libre.....	6
1.3.3	Stationnements	6
1.3.4	Programme des espaces publics.....	6
2	COMPOSITION DES EQUIPES ET COORDINATION.....	7
2.1	La composition et les compétences souhaitées	7
2.2	Pilotage ville de Cancale	7
3	DISPOSITIONS TECHNIQUES.....	8
3.1	Documents fournis aux candidats	8
3.2	Desserte réseaux.....	8
3.3	Géomètre.....	8
3.4	Etudes règlementaires	8
4	MODALITES D'ETUDE ET DE CESSION	9
4.1	Phase candidature pour le choix des équipes autorisées à concourir et présenter une esquisse	9
4.2	Phase concours pour la désignation du projet lauréat.....	10
4.3	Indemnités versées aux candidats non retenus	11
4.4	Composition du jury	11
4.5	Echéancier prévisionnel	11
4.6	Cession foncière.....	11
4.7	MODALITES ADMINISTRATIVES ET TECHNIQUES DE L'APPEL A PROJET	12
4.7.1	Phase 1 - Remise des candidatures	12
4.7.2	Phase 2 – Remise des offres.....	12
4.7.3	Engagement des candidats – durée de l'offre	14
4.7.4	Modalités de cession.....	14
4.8	Déroulement de la procédure	14
4.9	Phase 1 – Sélection des candidatures	14
4.9.1	Documents à remettre en phase candidature	14
4.9.2	Nombre de candidats	16
4.9.3	Critères de sélection des candidats (phase 1 candidature)	16
4.10	Phase 2 – Concours, négociation et sélection du lauréat.....	17
4.10.1	Livrables attendus pour la phase concours.....	17
4.10.2	Critères de jugement des propositions (phase 2 concours)	17
4.11	Négociations	19

Annexes:

1. Dossier de réalisation
2. Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères (CPAUP)
3. Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT)
4. Fiche de lot n°4
5. Etude d'impact
6. Dossier Loi sur l'Eau
7. Etude géotechnique
8. Etude géothermie
9. Etude potentiel énergétique
10. Fichier autocad du projet (DCE), (format DWG)
11. Photos drone du site

Le PLU à jour sur le site internet de la ville de Cancale :

<https://www.ville-cancalle.fr/cadre-de-vie/amenagement-et-urbanisme/plan-local-durbanisme-en-vigueur>

1 DESCRIPTION DE L'OPERATION

1.1 Objet de la consultation

La présente consultation, dans le cadre d'une procédure avec négociation, porte sur la conclusion d'une promesse de vente pour la réalisation d'un programme de logements mixtes de forme intermédiaire sur le lot n°4 de la ZAC du Clos Nogain à Cancale :

- Surface ilot 4 : 0,4397 ha

La totalité de l'emprise à acquérir par l'opérateur est donc de 0,4397 ha, appartenant à la Ville de Cancale.

A l'issue de la présente procédure, une promesse de vente sera conclue entre le candidat retenu et la ville de Cancale.



Carte de situation de l'opération du Clos Nogain

1.2 Contexte du projet

Par délibération en date du 03/07/2023, la commune de Cancale a approuvé le dossier de création modificatif de la Zone d'Aménagement Concerté « Clos Nogain » à vocation principale d'habitat.

L'aménagement du nouveau quartier de la ville est prévu de longue date : les premières réflexions ont été entamées en 2005 avec la création de la ZAC, et poursuivie en 2012 avec une nouvelle étude de composition urbaine qui a permis de fixer les principes d'une opération spécifique dans le PLU actuel.

Le site actuel est devenu une dent creuse urbaine composée d'enclaves agricoles devant composer avec un environnement urbain constitué d'infrastructures routières structurantes, d'un tissu pavillonnaire composite et de quelques activités commerciales de proximité. L'enjeu de la couture urbaine de ces poches et de l'articulation avec les autres quartiers est par conséquent important pour le succès de l'opération et la constitution à terme d'un quartier ouvert faisant trait d'union avec le reste de la ville.

Ce projet vise également à explorer de nouvelles manières d'aménager la ville pour atteindre l'exemplarité environnementale par la création d'un nouveau quartier dans un contexte sensible (zone humide et tissu urbain constitué). Il s'inscrit dans une démarche de conception à forte dimension environnementale et paysagère et appelle à une réflexion exigeante sur la qualité urbaine et architecturale du quartier au regard de sa position en entrée de ville et à l'interface du grand paysage Cancalais, entre terre et mer.

Le secteur Nord est en cours de réalisation. Il prévoit notamment la livraison d'une crèche municipale, de 100 logements et d'un parc.

Aujourd'hui, la commune de Cancale souhaite poursuivre la réalisation de la ZAC en commercialisant les lots du secteur Sud tout en conservant des ambitions architecturales, environnementales et sociales fortes.

1.3 Programme de construction

L'ilot n°4, objets de la consultation, doivent accueillir un programme de logements réparti de la manière suivante : 40 logements de forme intermédiaire (dont 11 BRS minimum) pour 2680 m² SDP minimum. Soit une surface moyenne par logement de 67 m² au minimum.



Plan programme de la ZAC

1.3.1 Logements abordables

Il est précisé que le programme global de la ZAC prévoit la réalisation de 30 % de logements sociaux et 20% de BRS. 30% de LLS prévus seront des PLUS / PLAI, et les BRS seront assimilés à du PLS.

A l'échelle de l'ilot n°4, l'objectif est d'intégrer un total de 11 BRS a minima. Les candidats seront libres de choisir la répartition de ces logements abordables au sein de l'ilot.

Le candidat devra préciser le montage prévisionnel des financements sollicités pour la réalisation de l'opération.

La granulométrie des BRS se répartira de la manière suivante :

- 35% de T2 maximum
- 50% de T3
- 15% de T4

Pour les BRS, la Ville souhaite que les T2-T3 soient plus grands que la moyenne (de 45 à 55 m² pour les T2 et de 65 m² à 70 m² pour les T3). Le principe étant de laisser la possibilité de loger des gens provisoirement dans les séjours.

La Ville de Cancale devra être associée à la conception des logements abordables ainsi qu'à leur attribution.

1.3.2 Accession libre

Elle correspond à la part restante du programme, soit 29 logements, exclusivement en résidence principale.

La Ville de Cancale se réserve le droit d'accompagner les futurs acquéreurs sous réserve de répondre à critères sociaux spécifiques en leur versant une subvention.

La location touristique de courte durée devra être interdite. Cette clause devra être insérée dans les règlements de copropriété de l'opération.

1.3.3 Stationnements

Il est demandé une place de stationnement par logement pour le locatif social, et 1,5 place par logement pour le libre. Le stationnement sera enterré ou semi-enterré. Soit 60 places de stationnement.

1.3.4 Programme des espaces publics

Le programme des équipements publics est décrit dans l'annexe n°1 – Dossier de réalisation.

2 COMPOSITION DES EQUIPES ET COORDINATION

2.1 La composition et les compétences souhaitées

Le présent appel à candidature répondant aux obligations de mise en concurrence sera ouvert à des équipes composées de principales parties prenantes d'un projet urbain et architectural :

- un promoteur (mandataire du groupement) qui assurera la coordination de l'équipe-projet
- un bailleur social (pour le programme BRS)
- Un architecte.
- un paysagiste
- un économiste de la construction
- un bureau d'étude environnement / énergie
- un bureau d'étude VRD et gestion de l'eau
- tout autre bureau d'études jugé nécessaire pour répondre aux objectifs du projet

L'architecte constitue un membre essentiel de l'équipe candidate. Il sera le principal interlocuteur de la phase concours et portera la conception architecturale du projet tout au long de son développement.

L'équipe lauréate assurera la conception, le suivi et la réalisation du projet global sur l'îlot n°4, et sera garante de sa cohérence architecturale, urbaine, paysagère et technique.

À ce titre, l'architecte ayant participé à la conception du projet devra impérativement être maintenu au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre jusqu'à l'achèvement de l'opération. Sa mission devra couvrir a minima les études de conception, l'établissement du permis de construire, la mise au point du projet, le suivi architectural de l'exécution des travaux ainsi que la participation aux opérations de réception. Toute modification de l'équipe de conception devra être préalablement validée par la Ville.

2.2 Pilotage ville de Cancale

La ville de Cancale assure l'aménagement de la ZAC en Régie.

L'équipe-projet de la ville est composée notamment du Groupe de Travail d'élus sur la Zac du Clos Nogain (GTCN), du directeur de l'aménagement et urbanisme et du responsable des services espace public & voirie.

Le projet sera également suivi par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, en charge notamment de la coordination du plan guide global, du suivi des travaux d'aménagements et le visa des PC, et l'architecte conseil de la ZAC ainsi que celui de la Ville.

3 DISPOSITIONS TECHNIQUES

3.1 Documents fournis aux candidats

Annexes disponibles :

1. Dossier de réalisation
2. Cahier de prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères
3. Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT)
4. Fiche des lot n°4
5. Etude d'impact
6. Dossier Loi sur l'Eau
7. Etude géotechnique
8. Etude géothermie
9. Etude potentiel énergétique
10. Fichier autocad du projet (format DWG)
11. Photos drone du site

Le PLU à jour sur le site internet de la ville de Cancale :

<https://www.ville-cancalle.fr/cadre-de-vie/amenagement-et-urbanisme/plan-local-durbanisme-en-vigueur>

3.2 Desserte réseaux

Le principe de desserte en réseaux est décrit dans l'annexe n°1 – Dossier de réalisation

3.3 Géomètre

L'opérateur choisi travaillera obligatoirement avec l'entreprise QUARTA Géomètre-Expert à Dinard.

3.4 Etudes règlementaires

Les contraintes règlementaires et environnementales sont décrites dans les annexes n°5 et 6 : Etude d'impact et Dossier Loi sur l'Eau y compris les prescriptions demandées au titre de la loi sur l'eau et au titre de la protection de la biodiversité et des espèces protégées et particulièrement celles listées ci-dessous :

- Les déblais générés par les travaux devront être de manière privilégiée réutilisés sur site ou, à défaut régalez hors des zones humides et hors de zones inondables.
- Limiter l'emprise du projet, des zones de stockage et baliser les zones les plus sensibles ;
- Sensibiliser les entreprises chargées des travaux aux enjeux environnementaux et/ou accompagner les travaux avec un écologue
- Optimiser l'intérêt des plantations et aménagements verts pour la biodiversité (essences locales, favorables aux espèces, corridors...)
- Compléter la mise en valeur des noues et des espaces verts aménagés par la mise en place d'aménagements annexes (hibernacula, hôtel à insectes...) ;
- Mettre en place des mesures de gestion favorables à la biodiversité.

4 MODALITES D'ETUDE ET DE CESSION

Le présent appel à projet est passé dans le cadre d'une procédure concurrentielle avec négociation. Il se déroulera en deux phases :

1. Une phase de sélection des candidatures
2. Une phase de concours, de négociation et de sélection du lauréat

La Ville de Cancale se réserve la possibilité :

- D'apporter des précisions à ces règles, sur des aspects de remettant pas en cause la procédure définie par le présent règlement de consultation et l'égalité des candidats,
- De ne pas donner suite à cette consultation, sans que les candidats puissent engager un quelconque recours, ni réclamer une quelconque indemnité de ce fait,
- De ne pas attribuer un secteur si la qualité de l'offre du candidat n'était pas acceptable ; ce secteur pouvant éventuellement être attribué à un autre candidat, sans que les candidats puissent engager un quelconque recours, ni réclamer une quelconque indemnité de ce fait,

4.1 Phase candidature pour le choix des équipes autorisées à concourir et présenter une esquisse

Dans un premier temps, les candidats devront déposer un dossier de candidature comprenant l'ensemble des pièces et informations exigées à l'article 5.3.1 du présent règlement de consultation.

La Ville de Cancale vérifiera les informations figurant dans la candidature, y compris les informations concernant les capacités des opérateurs économiques sur lesquelles le candidat s'appuie. La vérification aura lieu préalablement à l'invitation à remettre une offre et aucun candidat ne pourra être invité à remettre une offre si son dossier de candidature est incomplet (malgré une éventuelle demande de précision) et/ou qu'il se trouve dans un cas d'interdiction de soumissionner.

En outre, ne seront invités à déposer une offre initiale et à participer à la phase de négociation que les candidats qui auront fait preuve de leurs capacités techniques, administratives et financières à répondre aux besoins du pouvoir de la Ville de Cancale au regard des critères définis à l'article 5.3.3 du présent règlement de consultation. La Ville de Cancale choisira et dressera la liste des candidats admis à présenter une offre sur la base de ces critères. Les candidats non retenus seront informés du choix du pouvoir adjudicateur.

Sur la base des propositions reçues dans le cadre du présent appel à projet, la Ville et sa MOE urbaine s'attacheront à retenir trois équipes promoteurs-bailleurs-architectes qui pourraient réaliser en tant que maître d'ouvrage le programme immobilier.

Pour le promoteur, il pourra s'agir d'un prestataire unique ou d'un groupement constitué de plusieurs prestataires (promoteurs constructeurs, investisseurs, ...). Le promoteur (ou le groupement) devra justifier de solides références en matière d'opération originale et innovante.

Chaque promoteur aura indiqué dans sa proposition la présentation de son **architecte**, devant également devra justifier de solides références en matière d'opération originale et innovante.

A ce stade, la désignation des trois équipes promoteur-architectes se fera sur la base du dossier de candidature, accompagné d'une lettre d'intention. Le choix des équipes autorisées à concourir en phase 2 sera fait librement après analyse par la ville et la MOE Urbaine des propositions reçues.

L'ensemble des conditions de cet appel à projet sur « esquisse » fera l'objet d'un dossier spécifique établi par la Ville et adressé aux équipes retenues à concourir. Elle détaillera notamment le contenu des rendus (support, format, ...), le mode de présentation (insertion 3D, vues d'ambiance...), les conditions de jugement des projets, ...

4.2 Phase concours pour la désignation du projet lauréat

Seuls les candidats sélectionnés à l'issue de la phase « candidature » seront invités à remettre une offre sur esquisse. Cette invitation précisera aux candidats les documents devant être remis dans le cadre du concours, les délais impartis et exposera les modalités de négociation.

L'objet de cette phase est de négocier avec les candidats sur le contenu de leurs projets, en vue d'améliorer leur contenu. Les exigences minimales et les critères d'attribution ne font pas l'objet de négociation.

Après une première réunion de présentation de la ZAC aux équipes retenues, une réunion de présentation finale sera organisée pour permettre aux candidats de présenter leur proposition et échanger avec la maîtrise d'ouvrage. A l'issue de cette présentation, les candidats pourront ajuster leur offre et préciser leurs engagements avant la délibération du jury.

Lors de sa présentation finale, chaque équipe présentera séparément ses réflexions dans un échange avec l'aménageur de la ZAC (ville), son équipe de MOE urbaine (Architecte-Urbaniste-Paysagiste conseil) et l'architecte conseil de la ville. Des impressions papier devront être fournies pour faciliter la compréhension des intentions de chaque candidat.

En synthèse, la procédure de concours se déroulera de la manière suivante :

1. Réunion de lancement (mardi 6 octobre 2026)

1. *Propos introductif de la Ville sur l'ambition du projet de ZAC et ses exigences*
2. *Présentation de la procédure de concours*
3. *Rappel des enjeux de la ZAC et prescriptions applicables au lot n°4 par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, ainsi que des délais de réalisation*
4. *Temps d'échanges questions/réponses avec les candidats*
5. *Visite de site*

Les équipes auront la possibilité de poser des questions à la ville jusqu'au 30 octobre 2026.

3. Présentation des offres (2 février 2027)

Envoie des documents de l'esquisse à la ville, au plus tard le 11 décembre 2026. Suite à la réception des offres, la Ville enverra une liste de questions / demandes de précisions aux 3 équipes afin qu'ils préparent au mieux leur présentation. Ce courrier sera envoyé au plus tard 15 jours avant la date des présentations.

Déroulé de la présentation des esquisses :

1. *Rappel de l'ordre du jour et du format de la réunion (5min)*
2. *Présentation de l'esquisse finale par l'équipe (40min),*
3. *Temps d'échanges avec le jury pendant 1h15 (ville + équipe de maîtrise d'œuvre urbaine)*

Suite à l'atelier, la ville laissera une semaine à chacune des équipes pour compléter sa proposition finale, sur la base des échanges.

4. Jury final : Sélection du candidat (16 février 2027)

Un jury d'attribution sera organisé à la suite de la présentation finale pour sélectionner le lauréat.

5. Présentation du projet lauréat au public

Une réunion publique sera organisée afin de permettre au lauréat, accompagné de la Ville, de présenter son projet en phase esquisse et avant le dépôt du PC.

4.3 Indemnités versées aux candidats non retenus

Les candidats admis à participer à la phase concours, et ayant remis les livrables conformément au présent cahier des charges, pourront recevoir une indemnité par la Ville de Cancale.

Les deux candidats non retenus seront indemnisés à hauteur de 15 000 € HT chacun.

Le candidat devra préciser dans son offre la répartition de cette rémunération au sein de son équipe.

La Ville de Cancale se réserve la possibilité de réduire ou de supprimer l'indemnité des candidats dont les propositions remises seraient jugées incomplètes ou non conformes au présent règlement.

En cas de groupement d'opérateurs économiques, l'indemnité sera versée au mandataire dudit groupement qui s'engagera à attribuer cette indemnité à l'équipe de maîtrise d'œuvre.

4.4 Composition du jury

Le jury est composé d'élu.e.s de la Ville de Cancale (groupe de travail Clos Nogain et le Maire), l'architecte conseil de la ZAC du Clos Nogain et l'architecte conseil de la Ville de Cancale.

Le Maire est le président du jury.

4.5 Echancier prévisionnel

Phase candidature

- Publicité / lancement appel à projet : 30 juin 2026
- Remise des propositions : 31 juillet 2026 – 16h00
- Désignation des équipes lauréates : 29 septembre 2026

Phase Concours

- Réunion de lancement du concours : 6 octobre 2026
- Rendu esquisse finale : 11 décembre 2026 – 16h00
- Présentation esquisse finale par le candidat : 2 février 2027

Sélection du lauréat lors du jury d'attribution : 16 février 2027

Le calendrier sera confirmé à l'issue de la réunion de lancement du concours.

4.6 Cession foncière

Elle se fera directement de la Ville de Cancale à l'opérateur.

Charge foncière imposée

Habitat libre :

La valeur de la SDP est fixée à 410 euros HT/m². Ce montant est figé, il est donc non négociable. Toute proposition produite ne respectant pas cette valeur (en moins ou en plus) sera considérée comme non recevable et sera exclue de la consultation.

BRS :

La valeur de la SHAB est fixée à 270 euros HT/m². Ce montant est figé, il est donc non négociable. Toute proposition produite ne respectant pas cette valeur (en moins ou en plus) sera considérée comme non

recevable et sera exclue de la consultation.

Les BRS seront acquis par le Foncier Coopératif Malouin et devront être commercialisé par un membre du FC.

En cas de réalisation des logements en diffus, le candidat est invité à prendre connaissance de la fiche d'information « « BRS EN DIFFUS » en annexe au présent et devra tout de même versée à la ville la charge foncière fixée ci-dessus.

4.7 MODALITES ADMINISTRATIVES ET TECHNIQUES DE L'APPEL A PROJET

4.7.1 Phase 1 - Remise des candidatures

Les candidatures seront rendues en deux exemplaires papier et un exemplaire numérique.

Les candidats transmettront leurs candidatures sous enveloppe fermée portant les mentions suivantes :

Candidature pour l'appel à projet du ZAC du Clos Nogain – Ilot 4

Si envoi postal, avec AR, à l'adresse suivante :

**Monsieur le Maire,
Hôtel de Ville
48, rue du Port,
35260 CANCALE**

Si pli déposé contre récépissé, à l'adresse suivante :

L'offre pourra être déposée à la **Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (D.A.U),
48 rue du PORT – 35260 CANCALE**

Téléphone : 02.99.89.60.15

Pour tout renseignement complémentaire, il convient de s'adresser à la D.A.U.

François LAVOUTE – Directeur – Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme

Téléphone : 02.99.89.60.15

Mail : francois.lavoute@ville-cancale.fr

**La date limite de remise des candidatures est fixée au
VENDREDI 31 JUILLET à 16h00.**

4.7.2 Phase 2 – Remise des offres

Les offres, dans leurs formes visées par le présent règlement, seront rendues en deux exemplaires papier et un exemplaire numérique. Les panneaux A0 ne seront remis qu'en un seul exemplaire.

Les candidats transmettront leurs offres sous enveloppe fermée portant les mentions suivantes :

Offre pour l'appel à projet du ZAC du Clos Nogain – Ilot 4

Si envoi postal, il sera fait en AR, à l'adresse suivante :

**Monsieur le Maire,
Hôtel de Ville
48, rue du Port,
35260 CANCALE**

Si pli déposé contre récépissé, à l'adresse suivante :

L'offre pourra être déposée à la **Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (D.A.U),
48 rue du PORT – 35260 CANCALE**

Téléphone : 02.99.89.60.15

Pour tout renseignement complémentaire, il convient de s'adresser à la D.A.U.
François LAVOUTE – Directeur – Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme
Téléphone : 02.99.89.60.15
Mail : *francois.lavoute@ville-cancalle.fr*
La date limite de remise est fixée au 11 décembre 2026 à 16h00 pour l'esquisse finale.

4.7.3 Engagement des candidats – durée de l’offre

La remise des offres par les candidats les engage sur un délai de 6 mois. Au-delà, si la collectivité ne retient pas leur offre, ils seront dégagés de tout engagement.

Pour les candidats non retenus, cette offre prend également fin, à réception par le candidat, de la notification de son refus par la ville de Cancale, envoyée avec accusé de réception.

Pour le lauréat, cette offre prend fin, à la date de la signature du compromis de vente entre le candidat et la Ville de Cancale.

La remise d’une offre vaut engagement du candidat à respecter la finalité de la vente ci-dessus exposée à l’exclusion de modifications ou d’empêchements éventuels ne relevant pas de sa propre responsabilité.

4.7.4 Modalités de cession

La Ville de Cancale se laisse la liberté, si elle le juge nécessaire, de discuter les conditions de la cession en cours de procédure. Elle se donne pour objectif de signer un compromis de vente dans les trois mois suivant le choix du candidat.

En cas de non-respect du calendrier de vente et de réalisation, la Ville se réserve le droit d’annuler le projet et de stopper toute discussion avec le lauréat sans verser d’indemnité.

Le candidat retenu acquittera au moment de la signature de l’acte authentique de vente, le prix de la vente ainsi que les frais afférents à la publication de cet acte, ainsi que les émoluments du notaire s’y rapportant.

Le candidat fera son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

Conditions de paiement de la charge foncière

Le prix de vente des droits à construire sera réglé de la manière suivante :

- 10% à la signature de la promesse de vente, qui interviendra préalablement au dépôt de la demande de permis de construire ;
- Le solde à la signature de l’acte notarié.

4.8 Déroutement de la procédure

Le présent appel à projet est passé dans le cadre d’une procédure concurrentielle avec négociation. Il se déroulera en deux phases :

- Une phase de sélection des candidatures
- Une phase de concours, de négociation et de sélection du lauréat

La Ville de Cancale se réserve la possibilité :

- D’apporter des précisions à ces règles, sur des aspects de remettant pas en cause la procédure définie par le présent règlement de consultation et l’égalité des candidats,
- De ne pas donner suite à cette consultation, sans que les candidats puissent engager un quelconque recours, ni réclamer une quelconque indemnité de ce fait,
- De ne pas attribuer un secteur si la qualité de l’offre du candidat n’était pas acceptable ; ce secteur pouvant éventuellement être attribué à un autre candidat, sans que les candidats puissent engager un quelconque recours, ni réclamer une quelconque indemnité de ce fait.

4.9 Phase 1 – Sélection des candidatures

4.9.1 Documents à remettre en phase candidature

Pièces de la candidature :

- **une notice de présentation** du groupement et des moyens humains. Le candidat présentera l'équipe qu'il prévoit d'affecter au projet, à travers un organigramme hiérarchique pour l'opération et les CV détaillés (avec expériences, formations et compétences) des collaborateurs désignés.
- **Une note présentant la capacité de financière et opérationnelle du groupement.**

Le candidat et l'ensemble des membres de son groupement devront ainsi transmettre en annexe de cette note :

- o Attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle en cours de validité (pour tous les membres)
- o Copie de la justification de l'inscription à l'ordre des architectes (ou équivalents pour les architectes non établis en France) et certificat(s) de qualifications professionnelles (pour les bureaux d'études techniques).
- o Si le candidat est en redressement judiciaire, copie de ou des jugements prononcés à cet effet.
- o Les pièces attestant de la régularité sociale et fiscale (pour tous les membres du groupement)
- o La déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les opérations immobilières, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles (pour tous les membres du groupement)
- o La déclaration appropriée de banques ou preuve d'une assurance pour les risques professionnels (pour tous les membres du groupement)
- o les bilans concernant les trois dernières années des opérateurs économiques pour lesquels l'établissement des bilans est obligatoire en vertu de la loi (pour tous les membres du groupement)
- o déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années (pour tous les membres du groupement)
- o présentation d'une liste des principales opérations livrées au cours des trois dernières années, indiquant le montant, la date et le destinataire public ou privé. Les livraisons et les prestations de services sont prouvées par des attestations du destinataire ou, à défaut, par une déclaration de l'opérateur économique (pour le mandataire)
- o présentation d'une liste des constructions livrées au cours des cinq dernières années, appuyée d'attestations de bonne exécution pour les travaux les plus importants. **Ces attestations indiquent le montant d'acquisition, le montant des travaux et les prix de vente**, l'époque et le lieu d'exécution des travaux et précisent s'ils ont été effectués selon les règles de l'art et menés régulièrement à bonne fin (pour les membres de l'équipe maîtrise d'œuvre).

Elle devra également comprendre : une déclaration d'engagement de produire une garantie à première demande d'achèvement de l'opération, dès la notification du lauréat et avant la signature du compromis de vente.

Il est précisé que cette note (et ses annexes) est un critère d'irrecevabilité de l'offre.

- **Un dossier de référence (3 références par membre de l'équipe)** présentant les principales réalisations pour des prestations similaires et/ou de complexité équivalente au projet de ZAC du Clos Nogain. Chacune des fiches intégrera les caractéristiques de l'opération (programme, surface, localisation, coûts d'acquisition du foncier ou charge foncière, coût de construction, prix de vente des logements, ...), ainsi qu'une description écrite des principes du projet au prisme des trois piliers suivants :
 1. La qualité architecturale des constructions et l'insertion urbaine du projet dans son environnement
 2. La qualité d'habiter des logements et des espaces communs associés
 3. La qualité de l'éco-conception bioclimatique / La prise en compte des facteurs environnementaux

- **une note d'intention** (10 pages maximum – A4 avec caractères lisibles) détaillant tout élément permettant d'apprécier au mieux la pertinence de sa proposition, son analyse et son approche spécifique du projet, les détails et particularités du programme proposé :
 - o une méthode d'élaboration collaborative avec la ville et la MOE urbaine,
 - o L'ambition du groupement vis-à-vis du projet, au prisme des trois piliers :
 1. La qualité architecturale des constructions et l'insertion urbaine du projet dans son environnement
 2. La qualité d'habiter des logements et des espaces communs associés
 3. La qualité de l'éco-conception bioclimatique / La prise en compte des facteurs environnementaux
 - o Le bilan financier prévisionnel, avec les prix de vente prévisionnels par typologie de logements (libre et BRS)
 - o ou tous autres arguments porteurs d'innovation, en réponse à la méthodologie proposée.
- **une déclaration d'engagement** déclinant les modalités de l'association avec le bailleur social EMERAUDE HABITATION et les différents bureaux d'études
- une note précisant la mission confiée au groupement d'architecte, ainsi que la part de rémunération (en %) correspondante au sein de la maîtrise d'œuvre, permettant de juger de l'adaptation des moyens alloués par le promoteur à la compétence « architecture » en phase de MOE.

4.9.2 Nombre de candidats

Trois (3) candidats au maximum seront invités à participer à la phase de concours.

4.9.3 Critères de sélection des candidats (phase 1 candidature)

La sélection des candidats admis à remettre une offre sera effectuée en fonction de critères de sélection relatifs aux capacités techniques, professionnelles et financières. Ces différents critères seront analysés sur la base des documents remis par les candidats tels qu'exigés à l'article 6 du présent règlement de consultation.

Si, à l'examen des candidatures reçues, le nombre de candidats disposant de telles capacités est supérieur au nombre maximum de 3, les candidats admis seront sélectionnés après un classement opéré sur la base des critères de sélection des candidatures pondérés suivants :

- Critère 1 (pondéré à 70 %) : Capacités professionnelles, jugées par la qualité des références présentées par le soumissionnaire (promoteur, architecte, concepteurs) sur des opérations immobilières similaires. L'évaluation portera notamment sur la pertinence des références au regard de l'objet de la consultation, la qualité des réalisations présentées ainsi que sur l'analyse des bilans de construction transmis pour ces opérations, permettant d'apprécier la maîtrise des coûts, des délais, des risques de réalisation et de l'équilibre économique des projets.
- Critère 2 (pondéré à 20 %) : Capacités financières et opérationnelles requises pour l'exécution de l'opération évaluées au regard des compétences,
- Critère 3 (pondéré à 10 %) : Approche méthodologique pour l'exécution de l'opération jugée par la pertinence des notes de présentation et d'intention.

L'absence de références relatives à l'exécution de contrats de même nature ne peut justifier l'élimination d'un candidat et ne dispense pas la Ville de Cancale d'examiner les capacités professionnelles, techniques et financières des candidats.

En cas de défaillance de l'un des candidats participant à la phase offre, la ville se réserve la possibilité de choisir le candidat suivant, dans l'ordre du classement.

La ville peut décider à tout moment de ne pas donner suite à la procédure engagée sans produire de justificatifs. Les soumissionnaires acceptent, en participant à la procédure, que cette décision ne soit pas susceptible d'entraîner une indemnisation. En tout état de cause, il est rappelé que l'absence de signature de la promesse ne fait pas grief au soumissionnaire, seule la signature de la promesse est créatrice de droits.

4.10 Phase 2 – Concours, négociation et sélection du lauréat

4.10.1 Livrables attendus pour la phase concours

- Une notice explicative répondant au 3 ambitions du projet :
 1. *La qualité architecturale des constructions et l'insertion urbaine du projet dans son environnement*
 2. *La qualité d'habiter des logements et des espaces communs associés*
 3. *La qualité de l'éco-conception bioclimatique / La prise en compte des facteurs environnementaux*
- Un plan masse au 1/500, permettant de comprendre la qualité d'insertion du projet dans la ZAC et son environnement urbain
- Des coupes transversales représentant l'insertion urbaine dans le site et les altimétries des accès (parking et Hall)
- des plans au 1/200 des niveaux des bâtiments, permettant d'apprécier l'organisation et les orientations envisagées des logements.
- Des documents permettant de communiquer des intentions dans le choix des matériaux et des ambiances recherchées (images de références, croquis, schéma ...)
- Un carnet A3 regroupant tous les documents présentés aux échelles mentionnées (à l'exception de la maquette).
- Une notice avec la SHAB et la SDP du projet
- Une notice financière présentant le bilan et la stratégie de commercialisation
- Deux perspectives 3D de l'insertion du projet dans le site,
- Trois perspectives à hauteur d'homme d'ambiances extérieures des bâtiments dans l'environnement
- Une maquette d'étude au 1/250 permettant d'apprécier les volumes et les orientations des bâtiments.
- Trois panneaux A0 synthétisant la proposition de l'équipe
- Tous autres documents que les concurrents trouveraient nécessaire à la communication de leur démarche et de leur projet

Le jour de l'audition, le groupement produira les éléments suivants : Une planche A0 avec le plan masse, une perspective, les plans de typologies, un support de présentation projeté (imprimable en A3)

Une semaine sera laissée aux concurrents pour finaliser leur projet à la suite de l'audition.

4.10.2 Critères de jugement des propositions (phase 2 concours)

Critère 1 : Qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère du projet (noté sur 40 points)

Seront appréciés par ce critère :

La qualité architecturale des constructions et l'insertion urbaine du projet dans son environnement

- Insertion urbaine et architecturale du projet dans son environnement
- Traitement des limites : favoriser la perméabilité de l'îlot, décroisonner les espaces, une limite publique/privée discrètes et paysagères, l'articulation des divers programmes autour d'espaces communs à diverses échelles, ...

- la perception de la densité : formes et gabarits des bâtiments, épannelages des hauteurs, rythmes, matériaux, couleurs, contiguïtés, continuités, diversités, transitions, respiration, ouvertures, qualité du "vide", ombres portées, incidences sur les habitats existants
- la place de la voiture : mutualisation des stationnements (notamment à l'échelle de l'îlot), économie de moyen, innovations techniques, ...
- la place du vélo : optimisation du stockage des vélos, favoriser son usage au quotidien, facilité d'accès depuis l'espace public, ...
- la fonctionnalité de l'îlot : sécurité incendie, réputation, desserte (services publics et usagers), accessibilité, repérage, lisibilité, ...
- Paysage : cohérence avec la partie générale des espaces publics de la ZAC, jardinage, recyclage, qualité des pieds d'immeubles et des transitions, protection, agrément, gestion, ...

La qualité d'habiter des logements et des espaces communs associés

- Qualité des logements : Typologies, orientation, vue vers le lointain, espace extérieur, rangement) ;
- Extensions extérieures dont utilisations des toitures : capteurs solaires, isolation thermique, végétalisation perméable, séchage du linge, jardinage, terrasse conviviale, point de vue sur la ville et la mer,
- Critère d'évaluations : Usage, accessibilité des logements aux personnes âgées et pmr, spatialité, intimité, modularité, évolutivité, adaptabilité, usages multiples, appropriation, équipements, maintenance, coûts, capacités d'évolution, Performance énergétique
- Capacité de l'offre à faire évoluer les "standards" du logement vers de nouveaux modes de conception et de construction et donc de nouveaux "mode d'habiter"
- Mixité social / stratégies résidentielles : Réponse aux objectifs de la ZAC et aux besoins de territoires, diversifiée de l'offre résidentielle, ...

La qualité de l'éco-conception bioclimatique / La prise en compte des facteurs environnementaux

- La conception bioclimatique des bâtiments et espaces à vivre / Notion de bien-être et de qualité de vie
- Une gestion durable de l'eau : gestion de l'eau de pluie a minima pour arroser les espaces plantés et plus si possible, éviter le contre sens d'une pompe électrique, limitation des rejets dans les ouvrages de rétention publics, ...
- Qualité des cœurs d'îlot paysagers : une conception favorable à la santé et au bien-être, îlot de fraîcheur (ombres, pleine-terre, massifs paysagers généreux), usages et/ou espaces de convivialité, ...
- Le choix de matériaux biosourcés et durables
- La stratégie énergétique, tel que l'utilisation de la géothermie et toutes autres sources d'énergie durables.

Critère 2 : Valeur programmatique et opérationnelle de l'offre proposée (noté sur 30 points)

Il sera noté notamment au vu :

- Les garanties apportées par le cessionnaire opérateur pour s'assurer du respect de ses engagements et du respect des objectifs fixés dans son projet final et notamment sur le long terme (garanties juridiques, financières et bancaires, conditions de commercialisation, de paiement du prix du foncier, ...).
- Les modalités d'association de la Commune de Cancale et ses partenaires (MOE urbaine, Architecte Conseil, ...) à la réalisation de l'opération, notamment aux études de conception du projet ainsi qu'à l'exécution des travaux
- La précision et la qualité du montage opérationnel et de mise en œuvre de la gestion des programmes BRS pour la livraison et la gestion du programme
- Respecter les documents cadres fixant l'économie générale de la ZAC : dossier de réalisation, dossier loi sur l'eau, CPAUP, fiche de lot...

Critère 3 : Pertinence du bilan financier et de la stratégie commerciale (noté sur 20 points)

Critère 4 : Pertinence du calendrier de l'opération et les modalités de mise en œuvre dans le temps de l'opération (noté sur 10 points)

4.11 Négociations

Les offres feront l'objet de négociation s'il est jugé nécessaire. Les candidats seront alors auditionnés. Elles pourront porter sur l'ensemble des éléments du dossier.