APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI)

ZAE GORREQUER (PENCRAN) - PROJET DE BATIMENT ARTISANAL MUTUALISÉ

Communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas
Kumuniezh kumunioù bro Landerne-Daoulaz
59, rue de Brest / 59, Straed Brest - BP 849 - 29208 Landerneau / Landerne cedex |02 98 21 37 67 | accueil@capld.bzh
www.pays-landerneau-daoulas.fr

1 – Contexte et objet de l'AMI

La CAPLD est propriétaire des lots 4 et 5 de la ZAE de Gorrequer à Pencran. Face à une demande croissante en locaux artisanaux, petites unités de production, maintenance, stockage et activités du bâtiment, la collectivité souhaite étudier l'opportunité de développer un bâtiment artisanal mutualisé.

Cette démarche poursuit plusieurs objectifs : sobriété foncière, densification des espaces économiques, diversification de l'offre immobilière, amélioration de l'accueil des entreprises et soutien au développement économique local.

Avec plusieurs axes :

- Optimiser le capital foncier économique de la CAPLD pour continuer à accueillir un maximum d'entreprises sur le territoire en lien avec la raréfaction du foncier constructible
- Eviter la spéculation financière sur les terrains aménagés par la collectivité et assurer une pérennité de maîtrise foncière sur le long terme.

2 - Présentation du site :

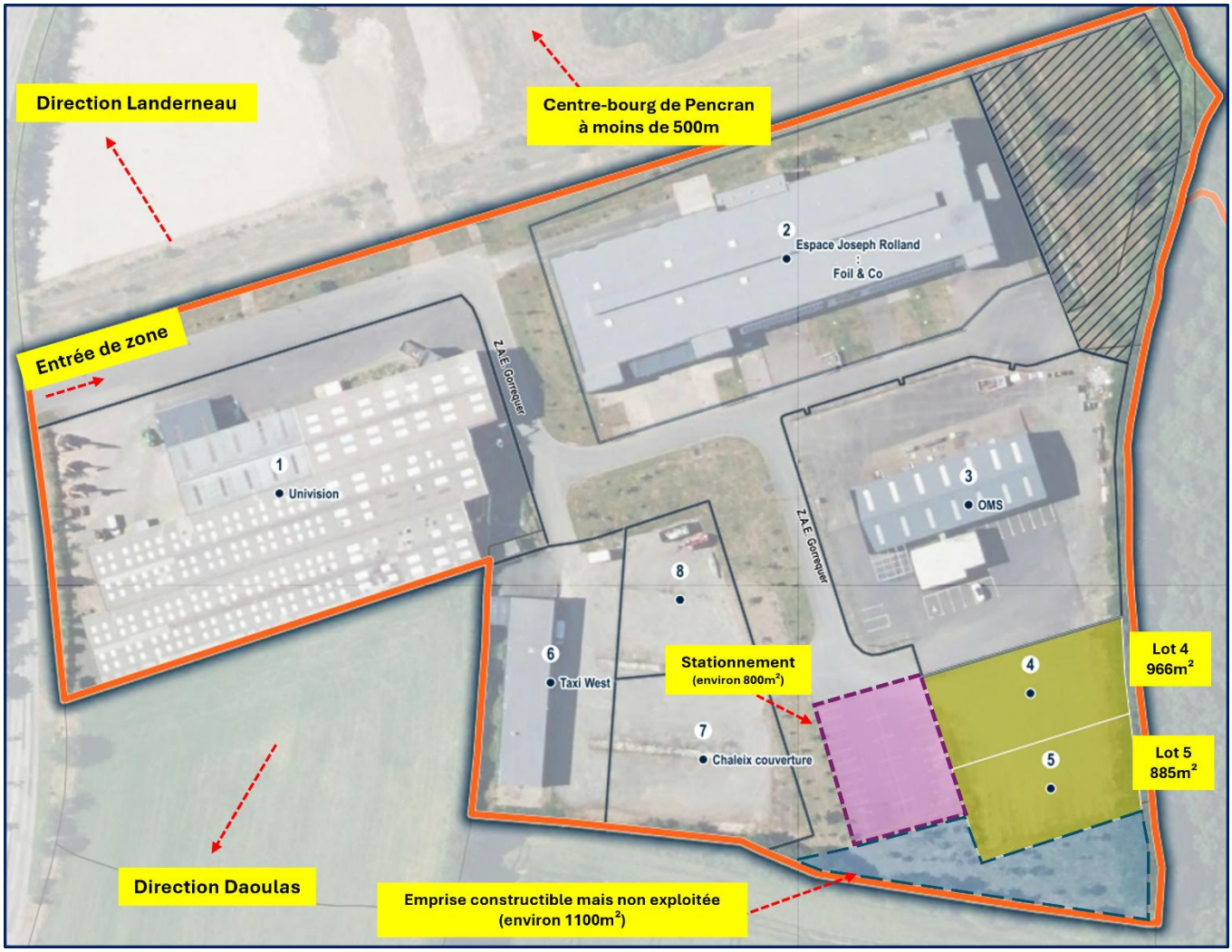
Localisation

Le projet est localisé sur la ZAE de Gorrequer à Pencran.

Emprises concernées

Le périmètre de l'étude comprend :

EMPRISE	SURFACE
LOTS 4 ET 5	966 + 885 = **1851m²**
STATIONNEMENT	**776m²**
TOTAL	**2625m²**
Réserve foncière exploitable et constructible complémentaire au sud de la zone	Environ 1100m²



3 - Description des attentes du projet

Attendus de la collectivité sur le projet de construction

Le candidat devra proposer une construction d'un bâtiment répondant à minima aux critères suivants :

- Maximisation du volume du bâtiment sur les deux lots en respectant les règles du PLUi, et en intégrant les contraintes d'un site soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, l'objectif étant d'optimiser les capacités à construire au regard de la raréfaction du foncier.
- Mutualisation des espaces extérieurs : stationnement, espaces verts, eaux pluviales, clôtures, ...
- Intégration efficace du bâtiment au site en tenant compte de la topographie, du voisinage et de l'environnement
- Respect des règles environnementales, notamment sur les dimensions de production d'énergies renouvelables, d'infiltration des eaux pluviales ou d'aménagement de parking

- Possibilité de découpage du volume intérieur du bâtiment pour créer plusieurs cellules accueillant plusieurs entreprises artisanales

Attendus de la collectivité sur la gestion du foncier

Le candidat devra proposer son projet dans le cadre d'un bail à la construction pour la construction à proprement parler du projet mais aussi pour la commercialisation (en cas de vente à des tiers, cession du bail avec montage éventuel d'une copropriété - en cas de location ou sous location, maintien du bail avec bail commercial à de tiers), donc le principe constitue à ce que la collectivité reste propriétaire du foncier et que le porteur de projet devient propriétaire du bâtiment qu'il construit et des aménagements qu'il réalise (parking, clôtures, ...).

Dans ce cadre, la collectivité imagine contractualiser un bail sur une durée de 60 ans maximum et fixer un loyer attractif pour éviter, au candidat, une charge foncière significative dans son projet : montant du loyer → ≤ 5€ HT/m^2/an, à calibrer en fonction du projet.

Ces deux paramètres seront fixés précisément ultérieurement dans le cadre d'un bail à la construction.

Le candidat pourra proposer un projet de construction pour une ou des entreprises artisanales, dans le cadre d'une cession ou d'une location, sans participation financière de la collectivité à l'investissement et au fonctionnement du projet.

Du fait du partenariat avec l'agglomération, il sera demandé au candidat de proposer une offre de locaux financièrement attractive vis-à-vis des futures entreprises ayant des besoins d'implantation.

4 - Modalités de participation

Un candidat seul ou un groupement peut répondre. Le candidat peut être un investisseur, un promoteur ou directement une entreprise. Dans tous les cas, les candidatures devront intégrer les compétences d'architecture, de paysage, de montage d'opération technique, financière et de commercialisation.
Liste des documents à fournir dans le dossier de candidature :

- Lettre de motivation
- Présentation du ou des candidat(s)
- Référence pour des réalisations en projet économique et notamment en village d'entreprises
- Présentation générale du projet : construction, fonctionnalité, usage, montage juridique en intégrant le bail à construction avec éventuellement cession ou location, étapes et calendrier a minima
- Plan masse (bâtiments, parkings, circulations, espaces verts, ...),
- Plans de niveau et une coupe de principe
- Insertions dans le site
- Bilan d'opération synthétique (dépenses et recettes)
- Tableau de surfaces
- Note sur le marché cible et les prix de commercialisation

- Note environnementale et énergétique
- Note sur la compatibilité du projet au PLUi

Des documents complémentaires pourront être demandés lors des phases ultérieures de négociation.

Calendrier prévisionnel :
- Lancement de la procédure AMI au Conseil de communauté du 1er octobre 2026
- Lancement de la consultation le 17 novembre 2026 : Une visite des lieux pourra éventuellement être prévue à la demande des candidats
- Date de Dépôt des dossiers de candidatures : semaine 53 (jusqu'au 31/12/2026)
- Analyse et sélection des candidats par un jury composé d'élus communautaires et d'un ou plusieurs représentants de la commune de Pencran : semaine 1
- Attribution de l'AMI au Conseil de communauté : début 2027

À la suite de l'AMI, il sera demandé un travail de conception plus poussé au candidat retenu. Si les deux parties s'entendent sur les conditions de réalisation du projet, le montage juridique et opérationnel retenu sera contractualisé entre la CAPLD et l'opérateur.

Selon l'option retenue, cette contractualisation pourra notamment prendre la forme d'un bail à construction ou de tout autre dispositif permettant la réalisation et la gestion de l'opération conformément aux objectifs de la collectivité.

- Dépôt du permis de construire : printemps-été 2027
- Début des travaux : 2028

Modalités de dépôt des candidatures : les candidatures pourront être envoyées via la plateforme Mégalis

5 - Modalités de sélection

Critères de sélection

- capacité du projet à répondre à l'optimisation du foncier sur la partie bâtie et sur les aménagements extérieurs tout en respectant les règles d'aménagement et d'urbanisme en vigueur
- capacité du projet à s'intégrer dans le paysage existant, dans l'environnement local et des exigences écologiques : énergies renouvelables, gestion des eaux pluviales, stationnement, …
- capacité du projet à répondre aux besoins des futures entreprises et notamment sur le prix de commercialisation à la cession ou à la location des locaux (exprimés au m^2/surface/an)
- capacité à intégrer les spécificités du bail à la construction dans le montage du projet notamment en cas de cession du bail aux futurs acheteurs si cette option est envisagée

Procédure de sélection

Après le dépôt d'un dossier de candidature, les auditions des candidats seront prévues afin d'évaluer la richesse et la solidité des candidatures. Le jury sera composé d'élus communautaires et d'un ou deux représentants de la commune de Pencran. Une phase de négociation pourra être ouverte avant attribution définitive de l'AMI. A ce stade, d'autres pièces administratives pourront être demandées.

6 - Dispositions générales

Confidentialité

La collectivité s'engage à garder confidentiels les documents fournis par les candidats et les échanges qui auront lieu lors des phases de négociation.

Modification ou annulation de l'AMI

La collectivité se réserve le droit de modifier l'AMI lors de négociations ou de l'annuler en cas de blocage des discussions.

7 – Annexes

- Règlement du PLUi sur les terrains concernés
- Plaquette d'information sur le bail à construction
- Délibération validant le principe de l'appel à manifestation d'intérêt