

# Commune de LA RICHARDAIS



**Réalisation d'une opération mixte  
commerces – logements en renouvellement urbain – Rue du  
Général de Gaulle**

## **DOSSIER DE CONSULTATION Appel à projet « opérateurs »**

Personne publique responsable de la consultation	Commune de LA RICHARDAIS Mairie 1 Place de la République 35780 LA RICHARDAIS Tel : 02 99 88 50 90 <a href="mailto:info@ville-larichardais.fr">info@ville-larichardais.fr</a>
Interlocuteurs élus	M. CONTIN Pierre, Maire M. OHIER Jean-Luc, 1 <sup>er</sup> Adjoint délégué à l'Urbanisme
Interlocuteur administratif et technique	Mme VETTER Tatiana, Secrétaire Générale <a href="mailto:sg@ville-larichardais.fr">sg@ville-larichardais.fr</a> M. FRANCOISE Nicolas, Directeur des Services Techniques

# Sommaire

<b>1-</b>	<b>Préambule : le contexte du commun, du site, du projet et de la consultation.....</b>	<b>3</b>
	<b>1.1 – Contexte de la commune.....</b>	<b>3</b>
	<b>1.2 – Contexte du site et du projet.....</b>	<b>4</b>
	<b>1.3 – Contexte de la consultation.....</b>	<b>6</b>
<b>2-</b>	<b>Objet de la consultation.....</b>	<b>6</b>
<b>3-</b>	<b>Programme envisagé.....</b>	<b>7</b>
<b>4-</b>	<b>Modalités détaillées de la consultation.....</b>	<b>8</b>
	<b>4.1 – Composition de l'équipe attendue.....</b>	<b>8</b>
	<b>4.2 – Documents mis à disposition.....</b>	<b>9</b>
	<b>4.3 – Présentation des offres.....</b>	<b>9</b>
	<b>4.4 – Critères d'évaluation des candidatures et des projets .....</b>	<b>10</b>
	<b>4.5 – Questions des candidats.....</b>	<b>12</b>
	<b>4.6 – Remises des dossiers.....</b>	<b>12</b>
<b>5-</b>	<b>Pièces du dossier de consultation.....</b>	<b>12</b>

# 1. Préambule : le contexte de la commune, du site et du projet et de la consultation

## 1.1. Contexte de la commune

---

### Situation géographique de la commune :

La Richardais est une commune située sur la rive gauche de l'estuaire de la Rance, à quelques kilomètres de Saint-Malo, Dinard, Dinan. La commune est reliée à la rive droite de l'estuaire par le barrage de la Rance accueillant l'usine marémotrice inaugurée en 1966 produisant chaque année l'équivalent de la consommation électrique de 250.000 habitants grâce aux marées.

La commune fait partie du territoire de la communauté de communes de la Côte d'Emeraude composée de 8 communes et ayant la particularité de se développer sur 2 départements (Ille-et-Vilaine et Côte d'Armor).

### Caractéristiques socio-démographiques :

D'après les données de l'INSEE, la commune de la Richardais était peuplée de 2.403 habitants en 2019, et dispose sur la période 2013-2019 d'un taux de variation annuel moyen de sa population de 0,6% (-0,1% lié au solde naturel et 0,7% lié au solde des entrées-sorties du territoire). Cette tendance d'évolution démographique est inférieure à la tendance intercommunale positive (1,1%).

### Parc de logements :

La commune se caractérise par un parc de logements comprenant une part conséquente de résidences secondaires (17,6% du parc en 2019), toutefois inférieure à la part intercommunale (39,9% en 2019). Le taux de logements vacants est équivalent à la moyenne départementale en Ille-et-Vilaine (6,9%) mais supérieur à la moyenne intercommunale (4,3%).

La commune compte aujourd'hui, 174 logements locatifs sociaux répartis sur l'ensemble de la commune et gérés par divers opérateurs : SA LA RANCE, NEOTOA et EMERAUDE HABITATION.

### Commerces – services :

La commune abrite en centre-bourg : Une Poste, une boulangerie, un bar-tabac, une pharmacie, une supérette alimentaire exploitée sous l'enseigne Le Relais des Mousquetaires et un restaurant.

La commune est dotée d'une école de voile, d'un camping sous DSP de 67 emplacements (nus ou avec équipements), situés en centre bourg.

### Etablissements scolaires et périscolaires :

La commune bénéficie de 3 écoles : une privée, une maternelle publique et une école élémentaire publique.

D'autres équipements viennent compléter les besoins des familles comme, une crèche, une maison de l'enfance pour l'ALSH et un espace jeune.

### Planification :

L'urbanisation de la commune est régie par les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 2 mars 2023.

La commune de La Richardais est également couverte par les dispositions du SCOT du Pays de Saint-Malo approuvé le 08 décembre 2017 dont la dernière modification simplifiée (n°1) a été approuvée par délibération du 06 mars 2020.

En tant que membre de la communauté de communes de la Côte d'Emeraude, la commune de La Richardais est également concernée par le Programme Local de l'Habitat en cours de révision.

## 1.2. Contexte du site et du projet

En centre-ville, à proximité de l'église et de la mairie, se trouve une supérette (Le relais des Mousquetaires – parcelle AK21, propriété communale) aujourd'hui inadaptée dans sa configuration actuelle aux besoins de consommation (surface de vente trop importante).

A proximité immédiate de cette parcelle à reconfigurer, la commune a reçu, fin 2019, une DIA portant sur les parcelles AK 20 et AK 559 (partie de l'ex parcelle AK 437) représentant une surface totale de 1.199 m<sup>2</sup> et a sollicité l'EPF Bretagne afin que ce dernier se porte acquéreur de ces biens pour le compte de la commune. La parcelle AK 20 abrite une maison d'habitation et la parcelle AK 559 des bâtiments annexes voués à la démolition. L'EPF Bretagne a acquis ces deux parcelles par acte du 11 mai 2020.

L'intervention de l'EPF Bretagne en portage foncier sur ce projet s'inscrit dans le cadre d'une convention opérationnelle entrée en vigueur le 29 juin 2020 et qui s'achèvera le 3 mai 2027 au plus tard, date à laquelle l'EPF devra avoir cédé le foncier.

L'article 1.1 de la convention opérationnelle dispose qu'à travers le projet « Rue du Général de Gaulle », la collectivité s'engage à respecter, sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne (parcelles AK 20 et AK 559) les critères suivants :

- À minima 50% de la surface de plancher du programme consacrée au logement
- Une densité minimale de 35 logement/ha (sachant que pour les projets mixtes 70m<sup>2</sup> de SP d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- Dans la partie du programme consacrée au logement : 30% minimum de logements locatifs sociaux dont minimum 20% de PLUS-PLAI.

Les parcelles AK 20 et AK 559 sont donc actuellement en cours de portage par l'EPF Bretagne. Associées à la parcelle communale AK 21, elles composent, dans leur ensemble, un périmètre cohérent pour accueillir à termes un projet de renouvellement urbain à vocation mixte commerce-logements.

Le secteur de projet est classé en zone de centralité (UC) au PLU. De plus les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) de ce secteur permettent, le long de l'avenue du Général de Gaulle, des prescriptions d'intégration plus cohérentes avec le bâti existant :

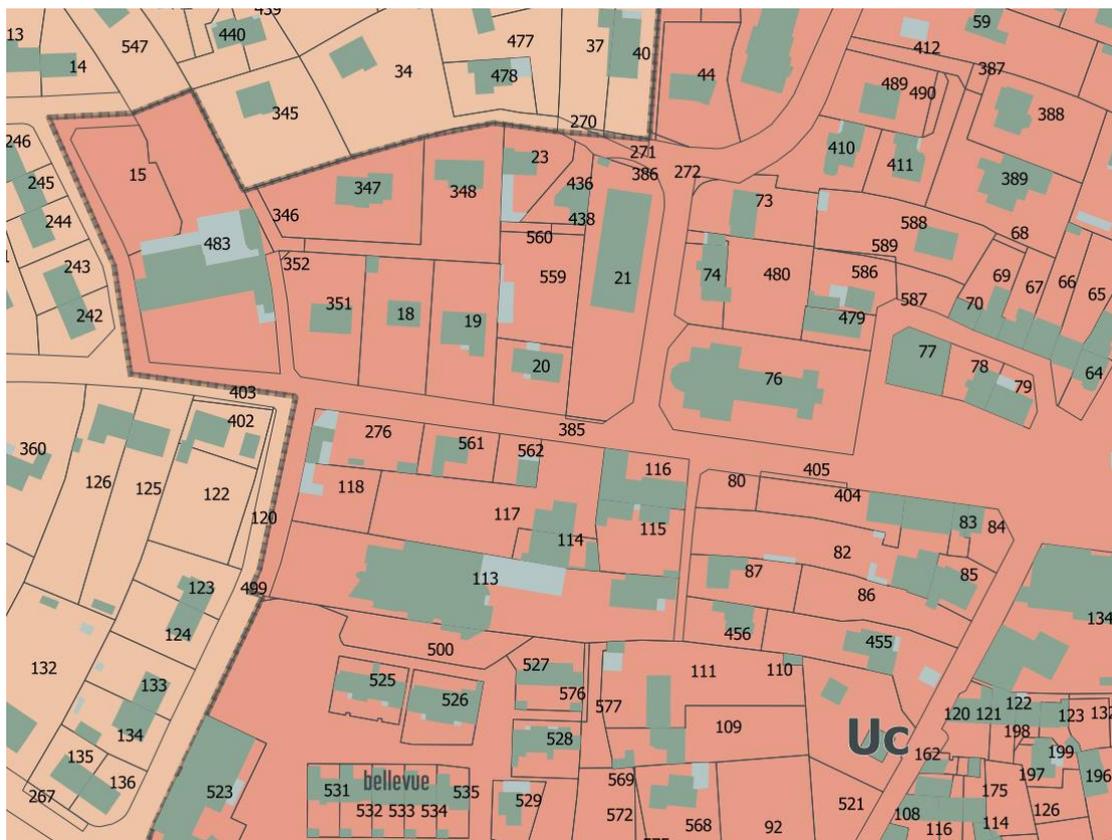
### **« HAUTEURS ADAPTEES AU CONTEXTE ENVIRONNANT**

*Plusieurs bâtiments de grande hauteur ponctuent le bourg et plus particulièrement la zone UC correspondant au cœur de bourg. Outre certains bâtiments d'équipements, cela concerne également des bâtiments d'habitations.*

*En cohérence avec la volonté de permettre une densification dans le tissu existant tout en assurant une intégration au cadre environnant, s'appuyant sur les caractéristiques de celui-ci, des rues ont été identifiées comme support potentiel à des constructions plus élevées que le reste du tissu résidentiel.*

***S'appuyant sur les sept bâtiments de grande hauteur, les linéaires de voirie permettent un développement adapté à des constructions en R+2+c, soit des hauteurs à 9m à l'égout de toit et 13m au faîtage. »***

Le secteur est par ailleurs concerné par une servitude de mixité sociale : 20% de logements sociaux qui passe à 30% de logements sociaux dans le cadre de la convention avec l'EPF.



Sur les parcelles cadastrées AK 20 et AK 559 en cours de portage par l'EPF Bretagne (sous-secteur du projet global) et conformément à la convention opérationnelle signée le 29/06/2020 par la commune et l'EPF, la programmation développée sur cet ensemble devra répondre aux conditions suivantes :

- À minima 50% de la surface de plancher du programme consacrée au logement
- Une densité minimale de 35 logement/ha (sachant que pour les projets mixtes 70m<sup>2</sup> de SP d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- Dans la partie du programme consacrée au logement : 30% minimum de logements locatifs sociaux dont minimum 20% de PLUS-PLAI.

L'attention des opérateurs est attirée sur le fait que les biens acquis par l'EPF Bretagne l'ont été par voie de préemption en 2020 sous la motivation suivante :

« Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le secteur Rue du Général de Gaulle, incluant les parcelles préemptées. D'après l'étude initiale et complémentaire réalisée par le cabinet MI+RO en date du 29 janvier 2020, cet îlot pourra accueillir un ensemble immobilier comprenant :

- Des locaux commerciaux en rez-de-chaussée,
- Des logements conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (logements sociaux, mixité sociale, économie d'espace, nouvelles formes urbaines).

Plus précisément, les parcelles préemptées section AK 20 et 559 et AK 21 vont accueillir, après démolition de la maison et du garage, un immeuble dans lequel seront réalisés à minima 5 logements dont 2 logements à vocation sociale et 1 logement locatif social (PLUS-PLAI) ».

Par ailleurs, cette densification est en conformité avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat de la CCCE qui visent à avoir un développement raisonné en utilisant le foncier disponible dans les zones urbaines des PLU couvertes par le PLH et en permettant de renforcer la mixité sociale. »

### 1.3. Contexte de la consultation

---

L'objet de la présente consultation est de retenir un opérateur (ou groupement d'opérateurs) qui acquerra les terrains figurant dans le périmètre de la consultation en vue de la réalisation du programme de construction défini ci-après.

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

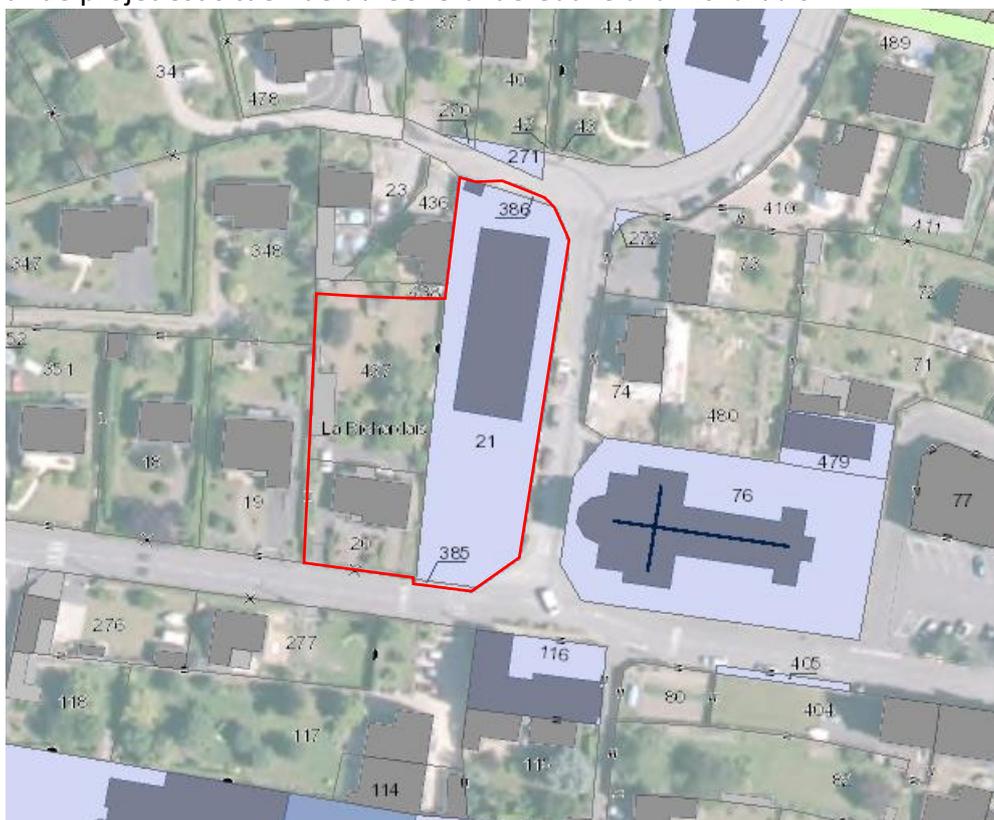
En aucun cas les candidats ne pourront solliciter de la part des partenaires à l'initiative de la présente consultation, une rétribution sous quelque forme que ce soit pour la réponse à cette consultation, et ce même si la consultation devait être déclarée sans suite en cours de procédure. Il est rappelé que les études effectuées par les candidats pour répondre à la présente consultation revêtent un caractère gracieux et ne peuvent donner droit à rémunération.

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

## 2. Objet de la consultation

Dans ce contexte, la ville de la Richardais et l'Établissement Public Foncier de Bretagne ont décidé d'émettre cette consultation d'opérateurs pour la réalisation d'une opération mixte commerce-logements.

Le secteur de projet est situé Rue du Général de Gaulle à la Richardais.



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

Référence cadastrale	Contenance (m <sup>2</sup> )	Occupation	Propriétaire
AK 20	443	Maison d'habitation en pierre	EPFB (acte du 11/05/2020)
AK 559 (ex AK 437p)	756	Terrain attenant à la maison d'habitation accueillant des annexes	EPFB (acte du 11/05/2020)
AK 21	1557	Supérette Le relais des Mousquetaires	Commune de la Richardais
AK 385	-10	Reliquat non régularisé	Privé (La Croix Beaugeard)
AK 386	-24	Reliquat non régularisé	Privé (La Croix Beaugeard)
Total (5 parcelles)	2.756		

### 3. Programme envisagé

A l'échelle du périmètre de projet, la commune envisage la réalisation d'une opération mixte de renouvellement urbain comprenant :

- La relocalisation dans un format plus réduit de la supérette existante de 460m<sup>2</sup> (local en RDC d'un immeuble collectif)
- Développement d'une offre nouvelle de logements en collectif (R+2+c) visant à diversifier l'offre de logements en centre-ville dont une partie de la programmation en logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI) conformément à la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune et l'EPF Bretagne.
- Le maintien et la structuration d'une offre de stationnement en centre-ville à la fois pour les besoins à satisfaire du commerce, de la crèche et de la maison de l'enfance (1 place voiture et 1 place vélo par 25m<sup>2</sup> de surface de plancher), des logements (1 place de stationnement par logement de moins de 45m<sup>2</sup> de Surface de Plancher ou 2 places pour les autres et 1 place par logement locatif social).
- Il devra être réalisé un minimum de 40% d'espaces verts ou non imperméabilisés.

**En déclinaison de ces critères, à l'échelle du périmètre le futur projet devra comporter au minimum sur l'ensemble de l'assiette foncière du projet soit 2 756m<sup>2</sup> :**

- **Un commerce de 180m<sup>2</sup> environ (150m<sup>2</sup> de vente et 30m<sup>2</sup> de stockage ou réserve) comptant pour deux équivalent logement. Le commerce restera propriété de la commune.**
- **La présentation d'un gérant pour la supérette sera un plus.**
- **8 logements familiaux dédiés à de la résidence principale dont 3 logements locatifs sociaux minimum PLUS-PLAI. La question de l'accession sociale sera également à envisager.**
- **Un parking dimensionné pour les besoins précités dont minimum 15 places aériennes pour les besoins publics et commerce.**
- **Déplacement des bornes de recharge pour véhicules électriques**
- **La démolition des bâtiments existants**
- **Prévoir le phasage des travaux pour permettre une continuité d'exploitation de la surface commerciale.**
- **Etudier l'intégration d'une halle couverte pour le marché hebdomadaire**
- **Le matériel utilisé pour l'occupation de la supérette sera mis en place par le gérant et devra être silencieux afin de ne pas engendrer de nuisance sonore pour les logements du bâtiment.**

## 4. Modalités détaillées de la consultation

### 4.1. Composition de l'équipe attendue

---

Il s'agit d'une consultation destinée aux opérateurs possédant une expérience reconnue sur ce type d'opération.

Les candidatures pourront émaner :

- D'un opérateur unique,
- D'un groupement de plusieurs opérateurs. Un opérateur mandataire sera alors désigné par les autres opérateurs de son groupement et sera l'unique interlocuteur.

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

### 4.2. Documents mis à disposition

---

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

- Le présent règlement de consultation incluant un cahier des charges du programme attendu (cf. chapitre 3 – programme envisagé)
- Règlement du PLU de la commune de La Richardais approuvé le 2 mars 2023
- Convention EPFB / commune de La Richardais
- Clause cession de l'EPF Bretagne

Le dossier est adressé gracieusement aux candidats

### 4.3. Présentation des offres

---

Les candidats devront remettre un dossier comprenant :

- Une **note de présentation du programme** incluant le nombre de logements envisagé, leur typologie et leur surface habitable, la Surface De Plancher (SDP) administrative du projet, le nombre de places de parking et la surface du parking extérieur ou en sous-sol, la superficie des espaces verts.
- Une **note d'intention technique détaillée** dont une partie sera dédiée aux propositions en matière de développement durable (propositions sur les économies d'énergie, matériaux employés, traitement des façades et toitures, type de chauffage mis en place, label environnemental atteint, etc.)
- Une **note d'intention architecturale**
  - Sur l'insertion du projet dans son contexte urbain ;
  - Sur les intentions architecturales ;
  - Sur les aménagements extérieurs.

- Une étude d'ensoleillement (été / hiver)
- Une **esquisse du projet** comprenant :
  - un plan de masse de principe (Format A3, échelle 1/500<sup>ème</sup> souhaitée)
  - un plan de coupes et de façades (Format A3, échelle 1/200<sup>ème</sup> souhaitée)
  - un schéma de principe d'organisation de chaque étage (Format A3, échelle 1/100<sup>ème</sup> souhaitée)
  - une perspective (Format A3, 1/500<sup>ème</sup> souhaitée)
  - une présentation en 3D dans le contexte urbain.
- Une **offre de charge foncière** et les modalités de calcul de celle-ci.
  - Acquisition de la parcelle AK 20 et AK 559 (EPF) et AK 21 (commune)
  - Démolitions des bâtiments existants
  - Cession à la commune de la surface commerciale

Les éléments suivants sont à fournir pour la présentation de la charge foncière proposée :

- Prix en € HT/ m<sup>2</sup> SDP ;
- Nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Prix total en € net vendeur.
- Répartition de la typologie des logements

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

Le candidat devra indiquer s'il va au-delà du cahier des charges du programme en termes de qualité technique et de développement durable

- Une **simulation de bilan financier prévisionnel de l'opération** avec prix de sortie. (CF : produire une grille pour l'annexer et faciliter les comparaisons)  
En cas de vente en VEFA au bailleur social, le prix de vente devra être indiqué.
- Une **offre de gérance du commerce de proximité** ainsi que les modalités d'exploitation pendant la période transitoire.
- **Lettre d'engagement** :
  - d'offre de charge foncière,
  - de proposer une offre conforme aux différentes pièces du dossier de consultation,
  - de respect des clauses environnementales pour la cession des terrains.

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

#### 4.4. Critères d'évaluation des candidatures et des projets

---

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

**Critère 1 : Qualité et pertinence de la candidature** (éléments d'appréciation énumérés ci-dessous de manière non exhaustive et sans ordre de priorité) [20%]

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

Une note sur 20 points sera attribuée à chaque candidat sur ce critère.

**Critère 2 : Qualité et pertinence du projet proposé** (éléments d'appréciation énumérés ci-dessous de manière non exhaustive et sans ordre de priorité) [30%]

- Compréhension des enjeux, du contexte et du marché local, des objectifs poursuivis par la collectivité
- Qualité et pertinence des propositions programmatiques (respect du préprogramme, et/ou modification et ajustement du préprogramme, typologie et surface proposée pour l'ensemble des logements...)
- Organisation du volet commercial du programme
- Offre de gérance éventuelle du commerce de proximité
- Prix de sortie des logements proposés
- Qualité des propositions et dispositions urbanistiques, architecturales, paysagères, techniques, environnementales et énergétiques envisagées pour le projet/ Respect des objectifs et orientations urbaines poursuivis par la collectivité ;

Une note sur 30 points sera attribuée à chaque candidat sur ce critère

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

- Modalités proposées pour associer la commune, les partenaires à l'opération et les riverains
- Pertinence du planning prévisionnel
- Phasage des travaux pour permettre une continuité d'exploitation de la surface commerciale.
- Qualité de la stratégie de commercialisation proposée et moyens mis en place
- Moyens proposés pour assurer la qualité de mise en œuvre de l'opération

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

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

Une note sur 40 points sera attribuée à chaque candidat

A noter que l'offre de charge foncière sera rapportée au périmètre de projet proposé afin que les offres puissent être comparées entre elles sur une base commune (niveau CF en prix/m<sup>2</sup> foncier).

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

Les 3 équipes disposant de la meilleure notation à la suite de l'analyse des candidatures + projets + offres seront invitées à présenter leur proposition en auditions et seront exposées au sein de la Mairie pour que les riverains puissent s'exprimer sur les projets présentés.

Les auditions se dérouleront en présence d'élus de la commune de LA RICHARDAIS, d'agents de la commune, de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

La collectivité s'autorise à mettre en place une négociation financière avec les 3 candidats sélectionnés pour les auditions.

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

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

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

#### **4.5. Questions des candidats**

---

Les candidats pourront poser leurs questions par mail adressé à la commune de La Richardais (voir correspondant ci-dessous) avant le **29 septembre 2023**

**Mail correspondant pour questions : [sg@ville-larichardais.fr](mailto:sg@ville-larichardais.fr)**

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

#### **4.6. Remise des dossiers**

---

Les dossiers devront être transmis à l'attention **avant le vendredi 6 octobre 2023, délai de rigueur**, par pli postal (le cachet de la Poste faisant foi) ou remis en mains propres contre accusé de réception **ou** par email.

**Les offres devront parvenir par email ou par courrier à l'adresse :**

**Mairie de la Richardais**  
1 place de la République - 35780 LA RICHARDAIS

Mail : [sg@ville-larichardais.fr](mailto:sg@ville-larichardais.fr)

## 5. Pièces du dossier de consultation

- Le présent règlement de consultation incluant un cahier des charges du programme attendu (cf. chapitre 3 – programme envisagé)
- Règlement du PLU de la commune de La Richardais
- Convention EPFB / commune de La Richardais
- Clauses cession EPF Bretagne (transmises ultérieurement sur demande)