



**Sélection d'un promoteur ou d'un groupement
pour la réalisation d'un programme de
logements, commerces, services et activités
tertiaires sur la zone du Taillais à Yquelon
(Manche, 50)**

SOMMAIRE

Historique du projet.....	3
Historique du projet.....	3
Adaptation du projet.....	4
Esquisse générale du projet adaptée	5
Les attentes de la collectivité	6
Orientations architecturales et environnementales	6
Secteur Ouest - Logements & services.....	7
Cœur actif.....	10
Secteur Est.....	11
Conditions particulières	12
Contenu des Offres : document à produire.....	12
Critères de sélection.....	13
Calendrier	14
Remise des candidatures.....	14

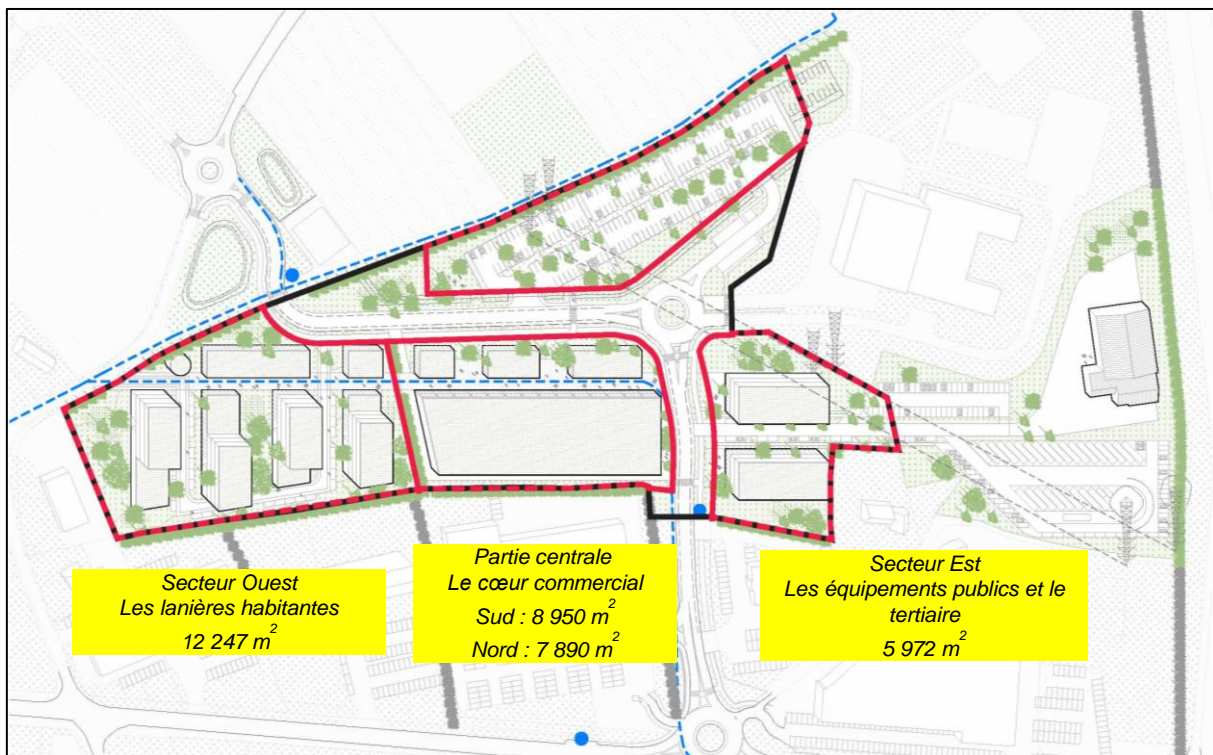
Historique du projet

Par délibération n°2023-05 en date du 29 juin 2023, le conseil communautaire a approuvé les orientations d'aménagement et le lancement du cahier des charges pour sélectionner des investisseurs pour l'aménagement de la zone d'activités du Taillais sur la commune de Granville.

Le projet approuvé prévoyait l'intégration sur le périmètre de la zone de logements, de commerces, de tertiaire et des équipements publics.

Le plan d'aménagement, se décomposait en 3 parties / lots :

- Secteur Ouest consacré au développement de logements collectifs séparé du cœur commercial par la haie bocagère existante avec une configuration mixte superposant services et logements collectifs familiaux en lien avec le quartier résidentiel voisin ;
- Partie centrale Sud dédiée au cœur commercial répondant ainsi aux surfaces commerciales situées en façade de la route de Villedieu reliée au secteur Ouest par un mail piéton ;
- Partie centrale Nord, très contrainte par les réseaux souterrains et aériens dédiée au stationnement des clients et salariés des surfaces commerciales.
- Secteur Est et les délaissés consacrés à l'implantation d'équipements publics et au développement de surfaces de bureaux dont une partie pourrait être dédiée au service Mobilités ;



NB : les surfaces indiquées correspondent aux surfaces des parcelles

Lot	Niveau	Destination	Scénario Logements collectifs
Cœur commercial	RDC	Commerces	4 780 m ²
Secteur Est	RDC	Socle actif	350 m ²
	R+1 R+2	Tertiaire	3 150 m ²
	-	Parc de stationnement	20 places 35 places de covoiturage
Secteur Nord	-	Parc de stationnement	185 places
Secteur Ouest	RDC	Commerces et socle actif	1 395 m ²
	RDC, R+1, R+2, R+3	Résidentielle	V1 : 59 logements, 4364 m ² shab V2 : 71 logements, 5 069 m ² shab
	-	Parc de stationnement	V1 : 40 places V2 : 70 places
Total	RDC	Commerces et socle actif	6 525 m ²
	R+1 R+2	Tertiaire	3 150 m ²
	RDC, R+1, R+2, R+3	Logements	V1: 71 appartements du T2 au T5 V2: 59 appartements du T2 au T5
	-	Stationnement	V1 : 310 places V2 : 280 places

Adaptation du projet

Des éléments nouveaux ont été portés à la connaissance de Granville Terre et Mer, ces derniers modifient substantiellement le programme :

Aussi par délibération du 30 mai 2024, le conseil communautaire a choisi d'adapter le cahier des charges :

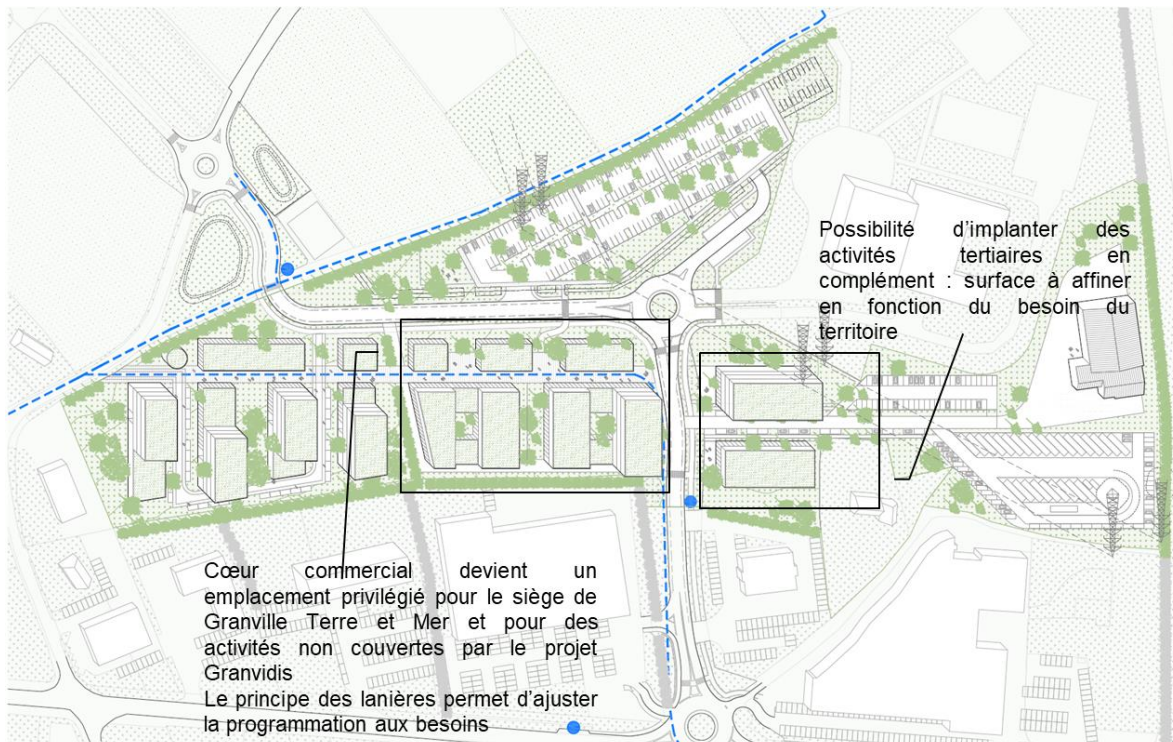
- Revoir la programmation commerciale afin de retirer les activités liées à l'équipement de la personne et de la maison mais de conserver des surfaces pour des activités de loisirs et de restauration dans la limite des surfaces prévues dans le programme initial ;
- Intégration du siège de Granville Terre et Mer en lien avec le service mobilités sur une surface de 3 000 m² de plancher (la surface reste à affiner ainsi que son positionnement) ;
- Augmenter le nombre de logements produits sur la zone en conséquence de la diminution des projets commerciaux ;
- Repositionner le parking relais et l'aire de covoiturage sur le parking initialement dévolu aux stationnements liés au cœur commercial afin de lui donner une dimension forte en matière de mobilités et contribuer ainsi à réduire la place de la voiture sur l'aire urbaine ;
- Conserver l'espace initial pour du parking relais et du covoiturage au profit du stationnement liés aux espaces tertiaires et notamment au besoin des agents GTM ;
- Intégrer au cahier des charges Phase 2 une prise en compte d'un périmètre de réflexion élargi afin d'avoir une articulation des projets entre eux et notamment une réflexion sur les flux induits ;
- Permettre aux groupements initiaux d'évoluer afin de prendre en compte, ces nouvelles orientations avec une place plus importante dévolue aux logements et à la nécessaire innovation dans la question du parcours résidentiel.

Esquisse générale du projet adaptée

Il est précisé que les principes généraux de l'organisation du site sont à conserver mais que les surfaces peuvent être ajustées selon le projet présenté.

Le plan d'aménagement présenté ci-dessous, se décompose en 3 parties / lots :

- **Secteur Ouest** consacré au développement de logements collectifs avec une configuration mixte superposant services et logements collectifs familiaux en lien avec le quartier résidentiel voisin ;
- **Cœur actif**
- Siege de l'intercommunalité (maîtrise d'ouvrage Granville Terre et Mer), emplacement pressenti l'aménageur pourra proposer une autre localisation pour une meilleure cohérence du projet.
 - Services de loisirs restauration, et services complémentaires en lien avec la vie de quartier et les besoins des salariés du secteur
 - Parking nord (Maîtrise d'ouvrage de Granville Terre et Mer) est un secteur très contraint par les réseaux souterrains et aériens, sera dédié au stationnement mutualisé des clients et salariés des surfaces de restauration, de loisirs, des équipements publics et du tertiaire, il sera également parking relais et aire de covoiturage. Il est à noter que les contraintes techniques empêchent notamment la mise en place d'ombrières photovoltaïques
- **Secteur Est et les délaissés** consacrés à l'implantation d'équipements publics (service Mobilités intercommunal sous maîtrise d'ouvrage de Granville Terre et Mer), l'aménageur pourra proposer une intégration au siège de GTM et au développement de surfaces de bureaux.



Le schéma ci-dessus n'a pas valeur de plan masse, il s'agit d'un document de cadrage. L'implantation et la forme des bâtiments pourront être questionnées par les candidats.

Lot	Niveau	Destination	Surfaces	Ajustements possibles par les groupements
Cœur Actif	RDC	Loisirs, restauration, siège GTM	4 780 m ²	La surface affectée au siège communautaire doit encore être précisée. Sa localisation au sein du cœur actif peut être réinterroger par le candidat. Il s'agit de la localisation pressentie. Loisirs et restauration possibles
Secteur Est	RDC	Socle actif	350 m ²	
	R+1 R+2	Tertiaire	3 150 m ²	A ajuster en fonction du besoin ou non du service mobilités et des besoins du marché
	-	Parc de stationnement	55 places	A préserver pour du stationnement lié aux bureaux
Secteur Nord	-	Parc de stationnement	185 places	Parking relais et covoiturage
Secteur Ouest	RDC	Cellules pour de l'activité et socle actif	1 395 m ²	Loisirs et restauration Services et santé/stationnements possibles
	RDC, R+1, R+2, R+3	Résidentielle	V1 : 59 logements, 4364 m ² shab V2 : 71 logements, 5 069 m ² shab	La surface dédiée aux logements pourra être ajustée à la hausse
	-	Parc de stationnement	V1 : 40 places V2 : 70 places	

En rouge les équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de Granville Terre et Mer

Les attentes de la collectivité

Orientations architecturales et environnementales

Les principes fondamentaux du projet sont les suivants :

- **Finir la Ville** : le front de campagne dont l'objectif est de structurer la transition entre ville et campagne tout en dessinant la lisière de l'agglomération à la fois en tant que sortie et entrée de la Ville.
- **Faire Quartier** : les trois environnements (habitat, équipements publics et tertiaire) devront s'hybrider pour résulter d'un ensemble intégratif et fonctionnel tel un quartier.
- **Le Decumanus comme lien** : la rue commune qui relie les 3 environnements et devra permettre d'assurer une organisation claire et continue du nouvel aménagement en un véritable ensemble urbain.

Les démarches favorisant l'atteinte des objectifs environnementaux à l'échelle de la zone d'aménagement (démarche écoquartier) et à l'échelle des bâtiments (démarche bioclimatique, RE2020 et au-delà...) permettant d'intégrer des certifications et des labels environnementaux au projet seront appréciées.

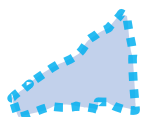
L'exigence architecturale et environnementale est un critère fort dans l'analyse des candidatures.

Gestion des flux conséquents à l'opération d'aménagement

Le projet doit impérativement intégrer l'évolution des usages, des pratiques et des flux conséquents à l'arrivée de ce nouveau quartier. Ainsi doit être introduit la **notion d'un périmètre restreint et un périmètre élargi**. Le lien sera à faire avec la politique de « mobilités » de l'intercommunalité et ses enjeux, favorisant les mobilités actives, douces et l'usage du transport en commun.



-le **périmètre élargi** doit intégrer l'évolution et gestion des usages et des flux qui seront induits par la création de ce nouveau quartier en entrée d'agglomération granvillaise.



-le **périmètre restreint** qui correspond au périmètre de la zone.

Secteur Ouest - Logements & services

Programmation de logements souhaitée

Le territoire souhaite une programmation de logements qui s'inscrit dans les dynamiques actuelles de marché et qui répond aux besoins des habitants et aux orientations de son Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le volume de logements étudié initialement était situé entre 59 et 71 logements, mais désormais la partie dédiée peut être étendue. Les candidats peuvent proposer un volume différent. En revanche il convient de maintenir des rez-de-chaussée actifs.

La demande actuelle pour des logements sociaux est forte dont une part importante de T2 et T3 à destination de familles monoparentales. Les candidats devront proposer une part de logements sociaux dans l'opération, en sachant que :

- Il n'existe pas de servitude de mixité sociale ;
- Les candidats doivent se référer aux objectifs du PLH en matière de parts de logements sociaux ;

- Le nombre de logements sociaux à produire doit être étudié finement par les candidats en fonction des équilibres financiers de l'opération et des seuils minimum pour l'intervention d'un bailleur social ;
- Les bâtiments ne doivent pas être différenciés architecturalement, qu'il s'agisse de logement social ou de logement libre ;
- Les aménageurs sont fortement attendus sur la diversité et l'innovation des parcours résidentiels proposés (bail réel solidaire, vente en état futur d'achèvement, location accession...).

Les candidats doivent également proposer une part de logements destinés à la location à l'année pour répondre à la demande des actifs du territoire. En effet, des sites industriels du territoire se développent et les actifs recrutés ne trouvent pas à se loger sur le territoire.

Les niveaux de prix à la vente sur le logement libre doivent tenir compte :

- de la nécessité de proposer des niveaux de prix attractifs sur un site très spécifique ;
- des enjeux d'accession des ménages du territoire ;
- de l'équilibre du bilan d'opération, intégrant à la fois la part de logement social et la programmation en, loisirs et services.

Les principes d'aménagement

Les principes d'aménagement invariables :

- Principe des lanières habitantes : alternance régulière de bâtiments et de jardins communs
- Voie de desserte unique largement végétalisée bordée de stationnements extérieurs à l'usage des visiteurs

Les principes d'aménagement préconisés :

- Petites émergences sur socle actif : un monde haut ouvert sur le paysage et un monde bas actif et commerçant
- Habiter le paysage : générosité des espaces extérieurs et larges ouvertures vers le grand paysage
- Focus sur les logements :
 - o 100 % des logements avec un espace extérieur
 - o Pas de logement mono-orienté Nord
 - o Objectif zéro rejet des eaux pluviales
 - o Des rez-de-chaussée comme garant de l'animation des espaces publics
 - o Favoriser la réversibilité des espaces, notamment des locaux en rez-de-chaussée
 - o Corréler la maîtrise des coûts de construction et qualité architecturale par une recherche de la sobriété et de la valorisation de la matérialité
 - o Rechercher la richesse architecturale par un jeu de textures et d'ombres plutôt que par la multiplicité des matériaux
 - o Des logements différenciés entre les mondes hauts et bas
 - o Un traitement des logements en rez-de-chaussée favorisant l'intimité de leurs habitants
 - o Lumière et ventilation naturelles pour les circulations et les espaces communs (y compris locaux vélos et ordures ménagères)
 - o Pas de débords sur l'espace public, favorisant l'écriture architecturale des loggias
 - o Les toitures devront autant que possible être supports d'usages et seront plantées, les édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public



Références d'ambiance à titre indicatif



Cœur actif

Le projet d'extension de l'ensemble commercial Leclerc situé à proximité immédiate du site et porté à la connaissance de l'intercommunalité en début d'année 2024 entraîne une modification substantielle de la programmation initiale puisqu'il prévoit :

- L'extension de la surface de l'hypermarché E. LECLERC sur 1 500 m² de surface de vente supplémentaires ;
- La réorganisation de la galerie marchande ;
- La création de 8 surfaces spécialisées (équipement de la personne et de la maison) d'une surface de vente totale de 4 640 m².

Le projet initial prévoyait 2 500 m² de surface de vente sur le segment équipement de la personne et de la maison qui est désormais couvert par le projet du Centre E. LECLERC.

Nouvelle programmation

Dans ce cadre, le tableau suivant permet de clarifier les typologies souhaitées pour une programmation de services, de loisirs et de restauration

- les activités souhaitées dans le cadre de l'opération : ce sont les activités fortement plébiscitées par la population,
- les activités possibles, sous réserve de la bonne articulation avec les pôles existants,
- les activités proscrites, qu'il est fermement interdit d'implanter dans le cadre de l'opération.

Typologies	Activités souhaitées	Activités possibles	Activités proscrites
Commerce & restauration	Activités apportant une valeur ajoutée à la vie de quartier et aux salariés du site	Restauration rapide / Snacking / Coffee Shop Services complémentaires	Transferts de commerces depuis le centre-ville Moyennes surfaces alimentaires généralistes Offre de proximité concurrente des centralités Boutiques en équipement de la personne et de la maison
Autres fonctions	Concept de loisirs multi-activités, ...	Activités médicales et/ou paramédicales Service à la personne Activités libérales (notaires, comptables, architectes, etc.)	Activités concurrentes du centre-ville

Les principes d'aménagement

Les principes d'aménagement préconisés :

- ❖ Vitrine Nord : façades Nord très largement vitrées, prédominance de la matérialité bois.
- ❖ Toiture active : support de végétalisation et/ou photovoltaïque et/ou larges ouvertures
- Matérialité : prédominance de la matérialité bois en bardage de façade, en revêtement de sol des terrasses des restaurants, etc. et mise en lumière soignée du mail, végétalisation abondante

- Le parking restera sous maîtrise d'ouvrage de Granville Terre et Mer, mais dans un souci de cohérence du futur aménagement il est précisé que cet espace sera « très » paysager : ambiance champêtre, fragmentation du linéaire des stationnements par des parterres végétalisés, canopée densément développée, éviter le tout bitume : places matérialisées en stabilisé, pavés enherbés, etc. et attention particulière à l'éclairage d'ambiance pour les cheminements piétons

Secteur Est

Programme de surfaces dévolues aux activités tertiaires

Un programme de bureaux est attendu sur la parcelle Est en R+1 et R+2. Si cette typologie de bâti ne se révèle pas indispensable, l'aménageur doit proposer une mutation du secteur vers de nouvelles activités adaptées au marché.

Les principes d'aménagement

Le secteur Est de l'aménagement est très contraint par la géométrie irrégulière de la parcelle, la servitude d'inconstructibilité liée à la ligne à haute tension, son manque de visibilité depuis les voies. L'objectif est d'optimiser ces surfaces délaissées en y implantant plusieurs équipements à vocation publique en manque de place dans la partie dense de l'agglomération. Il est précisé que la voie d'accès sera créée conformément au schéma de principe. Les surfaces tertiaires développées devront s'articuler autour de cet axe.

Les principes d'aménagement préconisés :

- Volumétrie simple, essentielle (exemple : largeur continue de 18 m)
- Ouvertures abondantes, rapport au paysage et protection solaire soignée
- Flexibilité et adaptabilité du plan d'aménagement
- Ambiance chaleureuse, circulations horizontale et verticale éclairées et ventilées naturellement
- Espace commun associé à un jardin d'agrément soignés en rez-de-chaussée, intégration qualitative des locaux vélos (transparence)
- Intégration harmonieuse des équipements techniques en toiture (garde-corps techniques discrets et soignés, édicules masqués et/ou intégrés à la volumétrie)
- Hauteur du rez-de-chaussée compatible avec l'intégration de commerces (3,5 m), transparence du hall
- R+2 minimum (pour les 2 bâtiments) sous réserve de compatibilité du PLU
- Des pignons traités comme des façades principales (ouvertures)

Références d'ambiance à titre indicatif



CONDITIONS PARTICULIERES

Il est demandé aux candidats de proposer leur meilleure offre en matière de charge foncière.

Pour rappel le parking Nord et les équipements intercommunaux seront aménagés par Granville Terre et Mer.

La collectivité prêtera une attention particulière aux montages et outils lui permettant d'assurer la maîtrise du devenir du foncier et des activités implantées dans le temps.

La programmation ayant été modifiée de manière substantielle, l'évolution des groupements sera acceptée afin que chaque candidature apporte une expertise adaptée, et bénéficie à la qualité du projet.

Une étude des flux est indispensable. L'étude de flux initiale est mise à disposition en annexe.

Règlement de la consultation

Contenu des Offres : document à produire

Chaque candidat doit produire un dossier de 30 pages maximum exposant les conditions du partenariat qu'il souhaite mettre en œuvre. Une attention particulière sera portée à la qualité esthétique de la proposition des candidats et aux conditions de cession enseignes / concepts proposés en adéquation avec la programmation souhaitée, montage innovant en matière de parcours résidentiel.

Elle intégrera :

- ❖ La vision du site et d'esprit du projet porté par le candidat ;
- ❖ Le programme détaillé, intégrant les différentes typologies de logements et la programmation de services et loisirs ;
- ❖ Un plan masse schématique du projet, l'échelle est laissée à l'appréciation du candidat, mais celle-ci doit faciliter la compréhension et la lecture de la proposition ; celui-ci devra faire figurer l'emplacement lui semblant le plus opportun pour le siège de l'intercommunalité et de son service mobilités dans un souci de cohérence global ;
- ❖ Les propositions urbaine, paysagère et architecturale du candidat, sous la forme :
 - d'une note d'intention urbaine, notamment concernant les accès, les mobilités, l'articulation du projet avec le tissu urbain proche. Un plan schématique pourra illustrer les intentions du candidat.
 - d'une note d'intention architecturale, indiquant notamment les ambitions en matière de qualité architecturale, urbanistique et paysagère.
- ❖ Bilan financier de promotion intégrant :
 - des niveaux de prix précis :
 - pour le logement libre, par typologie de logements,
 - pour le logement social,
 - pour les, services et loisirs par typologie d'activités, en étant vigilant sur le taux d'effort admissibles pour ces activités en matière de loyers annuels
 - les coûts de construction,
 - la marge souhaitée,
 - le coût de la charge foncière,
 - les recettes attendues.

Ce bilan d'opération devra regrouper les différentes typologies d'actifs (logements libres, sociaux, services et loisirs). Le candidat réalisera des bilans complémentaires par typologies d'actifs.

- ❖ Le montage financier envisagé, comprenant notamment :
 - Le mode de financement : apport en fonds propres (%) et durée de la dette bancaire
 - Une estimation des rendements au m² attendus par activité
 - Montage possible pour la collectivité avec vision à long terme (bail à construction...)
- ❖ Les modalités de gestion de l'actif
- ❖ Les moyens mis en œuvre pour assurer la commercialisation des surfaces construites. Le candidat pourra s'appuyer sur des illustrations d'opérations comparables réalisées.
 - La démarche mise en place pour trouver des locataires, avec le cas échéant les accords envisagés avec d'autres agences de commercialisation
 - Le rythme de commercialisation visé,
 - Les outils déployés pour une commercialisation réussie : plaquette, site Internet...
- ❖ Les moyens mis en œuvre pour l'animation, et la gestion des services installés
- ❖ Les modalités d'échanges / de partenariat avec les collectivités et l'aménageur.

Critères de sélection

Volet technique

- ❖ Pertinence de la programmation
 - Adéquation des propositions avec les attentes évoquées au sein du cahier des charges,
 - Pertinence de la lecture des enjeux du territoire,
 - Les modifications apportées sont justifiées et expliquées,
 - Le candidat propose des prospectus crédibles et dispose si possible de premières lettres d'intentions, pour les activités implantées. Le candidat apporte de nouvelles idées pertinentes : concepts innovants sur un maximum de volets de la programmation
- ❖ Pertinence de la proposition architecturale, urbaine et paysagère
 - L'insertion urbaine et paysagère correspond aux attentes,
 - Les choix effectués sont expliqués et justifiés,
 - Le candidat propose une insertion urbaine, notamment en matière de traitement des mobilités douces et d'articulation du projet avec son environnement proche,
 - Le candidat propose un traitement pertinent du stationnement, permettant de satisfaire aux besoins des activités pressenties tout en offrant une offre végétalisée, mutualisée et qui n'obère pas la visibilité et la luminosité depuis les bâtiments, et l'usage des espaces publics
 - Les intentions d'aménagement des espaces extérieurs et des pieds d'immeubles sont explicitées,
 - Le projet propose un niveau d'exigence environnementale élevé.
- ❖ Pertinence de la démarche proposée
 - Le candidat propose une méthodologie solide pour assurer une participation de la collectivité pour l'attribution des différents locaux,
 - Mode de partenariat proposé pour assurer une vision à long terme de Granville Terre et Mer
 - Le candidat apporte des modes de commercialisation ou de gestion innovants,

Le candidat est transparent sur son mode de gestion : conservation en patrimoine, vente des locaux.

Pertinence et solidité de la proposition financière

Contacts

Les candidats sont invités à poser leurs questions directement par mail en indiquant clairement en intitulé de mail : « Consultation Zone du Taillais » à l'adresse mail suivante : conomie@granville-terre-mer.fr. Une copie mail sera adressée à m.mouget@granville-terre-mer.fr

Les candidats potentiels doivent se faire connaître afin d'être destinataires des réponses qui seraient apportées. Dans le cas où un candidat n'a pas fait part de son intérêt, par mail, à l'adresse suivante : conomie@granville-terre-mer.fr et copie à m.mouget@granville-terre-mer.fr, Granville Terre et Mer ne pourrait être tenu responsable d'un quelconque défaut d'information.

Calendrier

1. Réception des offres des candidats pour le **15 OCTOBRE 2024, 12h, par voie dématérialisée**
2. Analyse des candidatures sur la base des critères de sélection définis ci-dessus
3. Les candidats retenus seront convoqués pour une audition auprès du jury.

Remise des candidatures

Les dossiers de candidature, composés de l'ensemble des pièces décrites ci-dessus, seront remis en dématérialisé avec l'intitulé suivant : « Candidature pour la réalisation d'un programme de logements, services et activités tertiaires sur la zone du Taillais à Yquelon-PHASE 2 OFFRE ».

Par courriel à l'adresse mail suivante : conomie@granville-terre-mer.fr

Une copie sera adressée à : m.mouget@granville-terre-mer.fr