



## **Cahier des charges**

**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

Objet de la consultation .....	3
Contexte du Projet .....	3
Le territoire .....	3
L'action de Granville Terre et Mer .....	4
L'attention à la jeunesse.....	4
La cohésion du territoire.....	4
L'authenticité et la singularité.....	4
La transition écologique .....	5
Le projet de « quartier » du Taillais .....	5
Genèse du projet .....	5
Esquisse générale du projet .....	8
Les attentes de la collectivité .....	9
Orientations architecturales et environnementales.....	9
Secteur Ouest - Logements & services.....	9
Cœur commercial et services .....	11
Secteur Est.....	13
Conditions particulières .....	15
Règlement de la consultation .....	15
Phase 1 : Candidature, objet de la présente consultation .....	15
Calendrier .....	15
Remise des candidatures.....	15
Critères d'analyse du dossier de candidature.....	15
Documents à produire par les candidats.....	16
Phase 2 : Offres .....	16
Calendrier .....	16
Critères de sélection pour la phase offre .....	17

## OBJET DE LA CONSULTATION

Le présent cahier des charges porte sur le développement d'un nouveau quartier intégrant logements, commerces & loisirs, tertiaire et services publics sur la commune d'Yquelon, au sein de la zone commerciale du Taillais. L'objet est de sélectionner un opérateur ou un groupement d'opérateurs qui portera l'opération dans sa globalité conformément aux attentes exprimées par Granville Terre et Mer dans le présent cahier des charges.

Cette consultation ouverte se déroulera en deux étapes : une première étape de sélections des candidatures répondant aux critères et attentes de la maîtrise d'ouvrage et une deuxième étape d'analyse des offres comprenant une audition des candidats qui donnera lieu à la sélection d'un seul lauréat.

Lorsque le lauréat sera désigné, une procédure de sélection d'un projet pouvant s'apparenter à un concours d'architectes sera organisée conjointement entre le lauréat retenu et Granville Terre et Mer. Les modalités de sélection seront définies conjointement entre le lauréat et Granville Terre et Mer. L'objectif est d'aboutir à un projet architectural et urbain qualitatif répondant à l'ambition posée pour les deux parties.

## CONTEXTE DU PROJET

### Le territoire

Situé dans la Baie du Mont-Saint-Michel, le territoire de la Communauté de communes Granville Terre et Mer est l'un des bassins de vie les plus dynamiques de la Manche. Composé de 32 communes pour 45 000 habitants, ce territoire comprend une zone littorale avec 42 km de côtes ainsi qu'une zone rétro-littorale importante allant jusqu'aux portes de l'A84 qui relie Caen et Rennes.

Granville, la ville centre, de par son attractivité touristique et son activité portuaire soutenue, est l'un des moteurs de ce territoire.

Ce territoire connaît par ailleurs une croissance démographique due à un solde migratoire positif principalement soutenue par l'attrait que représente ce territoire pour les seniors.

#### Éléments-clés :

38 % de plus de 60 ans. Part des plus de 75 ans presque 2 fois supérieure à la moyenne nationale (mais rajeunissement de la population depuis 2017 grâce aux nouveaux arrivants)

3/4 des habitants travaillent sur le territoire, où se font 88 % des déplacements du quotidien.

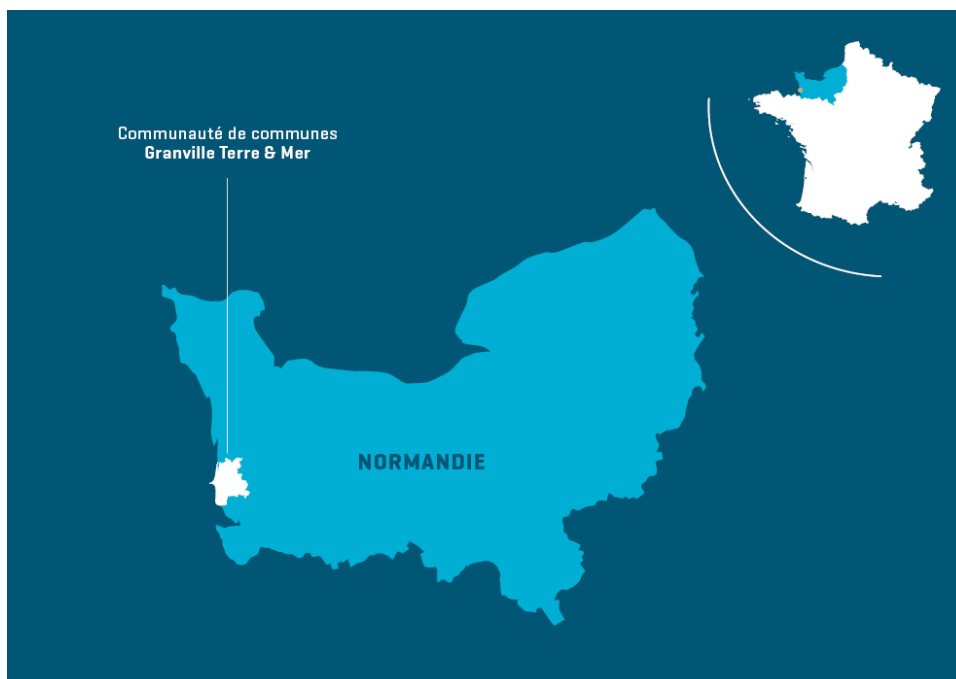
Une offre de santé concentrée sur l'agglomération granvillaise et 25 % d'affections longue durée (2 fois plus qu'au niveau national)

Un patrimoine naturel exceptionnel (baie du Mont-Saint-Michel, bassin maritime, archipel de Chausey, paysages, bocage...)

Malgré un accès au logement en tension depuis 2019 (principal frein à l'installation des ménages) : 63 % de propriétaires, dont 28 % de résidences secondaires ou occasionnelles et 70 % de T4 ou + pour 40 % de personnes seules parmi les ménages

6 615 entreprises : une économie « résidentielle » forte (commerce, bâtiment), des secteurs de tourisme et santé, des industries de l'agroalimentaire et chimie matériaux, des filières d'excellence (pêche et produits de la mer, équin, numérique, nautisme)

Un tissu associatif dynamique : 1 544 associations



## L'action de Granville Terre et Mer

Née en 2014 de la fusion de 4 communautés de communes existantes, Granville Terre et Mer est une jeune collectivité. Dans son projet de territoire, réaffirmé en décembre 2021, Granville Terre et Mer se donne pour ambition d'être « un territoire attractif, équilibré et solidaire » et définit 4 enjeux transversaux qui fondent l'action communautaire :

### L'attention à la jeunesse

Granville Terre et Mer, marquée par le vieillissement de la population, s'inscrit dans une dynamique en faveur de la jeunesse. Des initiatives ont été prises par les collectivités pour favoriser l'installation de familles sur le territoire. En 2017, les nouveaux arrivants sont plus jeunes que la population déjà établie.

Pour autant, si le territoire offre des emplois et attire de jeunes ménages avec enfants, les nouveaux arrivants rencontrent des difficultés importantes à se loger et sont de plus en plus contraints de s'installer en périphérie de Granville Terre et Mer.

Il est donc essentiel que le territoire continue de se mobiliser pour offrir toutes les chances aux jeunes qui en feront le choix d'y vivre, d'y travailler et de s'y épanouir.

### La cohésion du territoire

Granville Terre et Mer constitue un territoire diversifié, entre littoral et bocage, entre centre urbain et communes rurales, avec un cadre de vie apprécié et reconnu. Les habitants sont attachés à cette qualité de vie.

L'organisation et le fonctionnement institutionnel du territoire doivent répondre à une logique de cohésion. Ainsi, il convient de conserver le rôle de proximité et la capacité d'initiative des communes, tout en développant une relation d'entente au sein de l'intercommunalité et d'optimisation des ressources mobilisables au service du développement du territoire.

Correspondant à un réel bassin de vie, l'enjeu est aussi de garantir une juste répartition des services, dans le développement des différentes parties du territoire, et leur articulation, dans une logique de cohérence, complémentarité, mutualisation, solutions d'accès le cas échéant. Cela concerne, en premier lieu, le renforcement des complémentarités entre le littoral et l'espace rural.

### L'authenticité et la singularité

Le territoire de Granville Terre et Mer, par la richesse et la diversité de son patrimoine, la qualité de son environnement, les produits locaux de la terre et de la mer notamment, a gardé une authenticité qui constitue une richesse à préserver et valoriser.

Granville Terre et Mer peut s'appuyer sur des éléments d'excellence pour construire et animer une stratégie d'attractivité tout en veillant à préserver son environnement : sa riche histoire balnéaire et maritime (la ville corsaire, les expéditions des Terre-Neuvas, le prestige de la « Monaco du Nord »), ses sites et paysages (l'archipel de Chausey, le havre de la Vanlée, les falaises de Carolles et Champeaux, le bocage), des événements dont la notoriété dépasse les limites du territoire (le Carnaval de Granville, les Sorties de Bain, le festival Grandes Marées, le festival des Voiles de Travail, la Nuit des Soudeurs, etc.). C'est aussi un tissu économique fort de ses activités résidentielles et de filières très implantées (nautisme, pêche, équine, etc.) ou émergentes (numérique). Son image de marque peut aussi s'appuyer sur de belles entreprises implantées dans le bocage, dont certaines sont labellisées.

### **La transition écologique**

Enjeu transversal ajouté lors de la mise à jour du projet de territoire, la transition écologique doit l'irriguer dans son ensemble pour se préparer aux conséquences du changement climatique :

- Atténuer les effets du réchauffement climatique et s'y adapter,
- Aller vers une non-artificialisation des sols,
- Préserver les ressources naturelles en eau,
- Restaurer la biodiversité.

## **LE PROJET DE « QUARTIER » DU TAILLAIS**

### **Genèse du projet**

Par délibération en date du 31 mai 2007, la Communauté de communes du Pays Granvillais (CCPG) a approuvé le projet d'aménagement de la zone du Taillais sur les communes de Granville et d'Yquelon. Celle-ci devait répondre au manque de terrains à destination des entreprises et à la fin de commercialisation de la zone du Croissant à Saint-Pair-sur-Mer.

La CCPG a alors lancé différents travaux et procédures pour aménager la zone d'activités. Par délibération n°2012-123, en date du 5 juillet 2012, le conseil communautaire de la CCPG a adopté à l'unanimité une délibération portant déclaration de projet pour la zone du Taillais affirmant sa vocation commerciale et sollicitant auprès du préfet un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) motivé par l'intérêt général. L'arrêté de DUP a été pris par le préfet le 2 septembre 2012.

Les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique font apparaître un besoin de diversification de l'offre commerciale pour répondre à « une demande croissante de la population ». Il est également indiqué que l'implantation de nouvelles activités ne devrait pas déséquilibrer les activités économiques existantes de la zone commerciale actuelle et celles du centre-ville de Granville. La zone du Taillais est donc envisagée comme « une extension indispensable au développement économique de l'agglomération Granvillaise ».

L'arrêté de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation ont permis de finaliser l'acquisition des terrains. En décembre 2012, le permis d'aménager a été accordé sur la base de travaux initiés dès 2010. Il prévoit, conformément à la délibération n°2010-096 en date du 3 juin 2020, l'aménagement de 15 parcelles maximum. Ce permis d'aménager prévoyait l'aménagement d'une surface de plancher de 56 202 m<sup>2</sup>.

Conformément aux autorisations obtenues, la zone d'activités a été aménagée par la CCPG. Deux cessions ont été validées. La première est au bénéfice du Service Départemental d'Incendie et de Secours et la seconde a permis l'installation du Buffalo Grill. Le solde de surface de plancher possible est de 28 889 m<sup>2</sup>.

La zone d'activités a fait l'objet de nombreux recours par les propriétaires expropriés. Cela a conduit à l'annulation de la DUP par le Conseil d'Etat en mars 2017. Cette annulation a eu un impact fort sur le budget de la zone d'activités puisque Granville Terre et Mer a été condamnée à payer une indemnité aux propriétaires équivalente au prix de vente des terrains à la date de l'annulation.

L'incertitude juridique avait conduit la collectivité à la plus grande prudence et la commercialisation avait été stoppée. Désormais, l'intégralité du périmètre est propriété de Granville Terre et Mer et plus aucun contentieux ne subsiste.

Située en entrée d'agglomération, à proximité immédiate de l'une des locomotives commerciales du territoire, cette zone d'activités commerciales est stratégique pour le territoire. Elle a fait l'objet de nombreuses demandes d'entreprises ou d'investisseurs. Il s'agit de la dernière zone commerciale inscrite au Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et aucun autre espace dédié au commerce n'a été proposé dans le cadre de la révision du SCoT en cours.

Les crises successives que nous traversons ont fait évoluer les attentes, à la fois des citoyens et des consommateurs. Cette zone doit répondre à des besoins non satisfaits aujourd'hui, à des besoins émergents mais elle ne doit pas concurrencer les commerces de centre-ville en visant même à construire une complémentarité avec ces derniers. Cette zone doit être (re)pensée avec des exigences fortes en matière de transition écologique (aménagement paysager, construction, prise en compte des problématiques de mobilité, etc.) conformément aux engagements de Granville Terre et Mer figurant dans le projet de territoire. Il est précisé que le permis d'aménager initial est caduc depuis décembre 2022.

Les modes d'aménagement de surfaces commerciales ont évolué depuis 2012 et les zones de ce type ne doivent plus désormais être une juxtaposition de boîtes mais des espaces gérés de façon globale et unique.

Enfin, les « délaissés » de la zone d'activités, qui n'avaient pas été intégrés initialement dans la commercialisation car très contraints, ont été regardés favorablement pour l'implantation d'équipements à vocation publique. Ainsi, le conseil communautaire a approuvé par délibération n°2022-077 en date du 2 juin 2022, le programme de construction de la Maison du Carnaval et son implantation sur les délaissés de la zone du Taillais.

Les réflexions sur le devenir commercial de cet espace ainsi que de ses délaissés ont été engagées en 2022 avec un comité de pilotage (COPIL) constitué afin d'interroger le projet initial datant de 2012 et de le faire, le cas échéant, évoluer pour répondre aux besoins actuels de la population mais également à l'ambition posée par Granville Terre et Mer. Un bureau d'études spécialisé en programmation commerciale et un cabinet d'architectes afin de construire une esquisse d'aménagement ont été retenus pour accompagner ces travaux. L'objectif était d'aboutir à un cahier des charges visant à permettre à des promoteurs, locaux ou non, de se positionner sur un projet défini par la collectivité.

Les travaux des bureaux d'études ont été menés en plusieurs phases. La première visait à analyser la réglementation en matière de développement de surfaces commerciales et comprendre les dynamiques commerciales à l'œuvre sur le territoire.

S'agissant des dynamiques commerciales du territoire, la zone de chalandise à 40 minutes comprend près de 100 000 habitants. La zone du Taillais est adossée à la plus grande zone commerciale du territoire avec 145 emplacements. Cette zone est caractérisée par :

- Des zones dispersées le long de la route de Villedieu de part et d'autre de 3 ronds-points,
- Une forte polarisation de la zone autour de l'hypermarché E.Leclerc et de ses marques (Jouet, Culture, Brico),
- Une offre en restauration plutôt faible et peu variée,
- Une offre en bricolage et jardinage bien développée,
- Peu d'enseignes du secteur de l'équipement de la maison.

La vacance commerciale sur cette zone est 3,1 % en 2021.

Le centre-ville de Granville comprend, quant à lui, 361 emplacements commerciaux en 2021 occupés à près de 30 % par des enseignes nationales. La vacance commerciale est de 5 % en 2021. Le centre-ville est caractérisé par :

- Une part forte en équipement de la personne (22 %) avec des enseignes nationales et même quelques enseignes internationales,
- Très peu de magasins de décoration, mobilier,
- Des équipements rayonnants : Cinéma le Select et Casino Stelsia.

Il est à noter que la faiblesse des taux de vacance marque une vacance structurelle avec des locaux présents sur le marché mais inadaptés à la demande (immobilier inadapté, activités en inadéquation

avec les nouveaux modes de consommation, surévaluation du loyer, blocage au niveau du propriétaire, spéculation, etc.).

En parallèle de ces travaux de diagnostic, un sondage a été réalisé sur un échantillon représentatif de la population et significatif (plus de 500 réponses) afin de recueillir leurs habitudes de consommation mais également leurs attentes concernant l'aménagement et la programmation de cette zone commerciale. Pour ce qui est des habitudes de consommation, les personnes sondées déclarent une part des achats sur Internet élevée pour les vêtements et le secteur meubles / décoration mais également une forte évasion commerciale pour ce dernier secteur. Ils privilégient l'équipement de la maison et le secteur culture / loisirs pour la zone du Taillais. Les personnes sondées souhaitent également une zone comportant des espaces de restauration pour flâner, des grandes enseignes nationales et une offre de shopping importante. Concernant l'aménagement, ils se déclarent attentifs au volet environnemental de l'opération et aux conditions d'accessibilité car si, sans surprise, la voiture est le mode de transport le plus utilisé, plus de 40 % d'entre eux déclarent qu'ils pourraient aussi emprunter un bus depuis la zone commerciale pour aller en centre-ville.

Une enquête a également été menée auprès des commerçants du centre-ville de Granville mais, malgré de nombreuses relances, le taux de réponse n'est pas significatif (32 réponses, soit moins de 10 % des commerçants). Néanmoins, les commerçants qui ont répondu sont opposés au projet notamment pour l'installation de commerces de prêt-à-porter mais également sur des secteurs comme l'hygiène/beauté, les jeux et jouets, le bricolage. Parallèlement, certains sollicitent l'implantation de grandes enseignes comme Leroy Merlin ou Maisons du Monde. L'univers du loisir est le secteur où l'opposition est plus faible.

Fort de ces premiers travaux, le cabinet Bérénice a établi un programme type avec une version maximaliste déclinée spatialement par le cabinet d'architectes Hub. Cette version à 11 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher a conduit le COPIL à s'interroger sur la gestion des flux de cette zone d'activités. En effet, si les travaux de la CCPG avaient intégré la création d'un giratoire afin de permettre l'accès à la zone du Taillais garantissant ainsi la fluidité des axes, il s'avère que la situation a évolué et que la possible saturation en sortie d'agglomération avec le développement de générateurs de déplacement complémentaires devait être étudiée. Granville Terre et Mer a donc missionné le cabinet Systra pour projeter les flux de voitures en fonction du projet et proposer des scénarios pour garantir la fluidité de l'axe. Les travaux ont été menés à l'été 2022 avec des comptages aux périodes de pointe. Les scénarios proposés (shunt, feux, etc.) doivent désormais être étudiés techniquement et conjointement avec le promoteur ou le groupement qui sera retenu.

Les travaux de Bérénice intègrent également une projection financière de l'opération. Cela permet de valider ou non la faisabilité économique du projet pour un investisseur en fonction du programme. Cette projection a été faite pour la première version dite maximaliste. En développant 11 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit 6 795 m<sup>2</sup> de surface de vente, l'équilibre était tout juste atteint sans intégrer la charge foncière, c'est-à-dire, le stock de terrain figurant dans le budget annexe de la zone du Taillais soit 1,9 M€. D'autre part, la version maximaliste et ses 6 795 m<sup>2</sup> de surface de vente laissait craindre au COPIL un effet négatif sur l'équilibre commercial du territoire et contraire à l'ambition posée de complémentarité avec les commerces de centre-ville. Le scénario développé ne semblait pas répondre à l'enjeu d'équilibre.

Parallèlement, le développement de la politique mobilités sur le territoire a fait émerger de nouveaux besoins notamment pour le service : locaux adaptés, aire de stationnement pouvant accueillir les bus et les véhicules légers, aire de lavage écologique. La question de la localisation d'un parking relais en entrée d'agglomération a été jugée essentielle et la zone du Taillais a été fléchée comme espace pouvant répondre à ses besoins notamment en exploitant les délaissés qui, s'ils ne peuvent accueillir des bâtiments en raison de la ligne à haute tension, peuvent accueillir du stationnement.

Le COPIL a donc réorienté les travaux en intégrant les besoins liés à la mobilité mais également en introduisant la mixité programmatique au sein de cette zone commerciale afin d'équilibrer les surfaces développées et améliorer financièrement le bilan de l'opération. Les cabinets ont donc travaillé pour intégrer un programme de logements collectifs.

Le projet validé par le COPIL est donc celui du développement d'un nouveau quartier intégrant logements, commerces & loisirs, tertiaire et services publics. Celui-ci vient « finir la ville ». Il est précisé

que la mixité programmatique entraîne une nécessaire modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Yquelon.

## Esquisse générale du projet

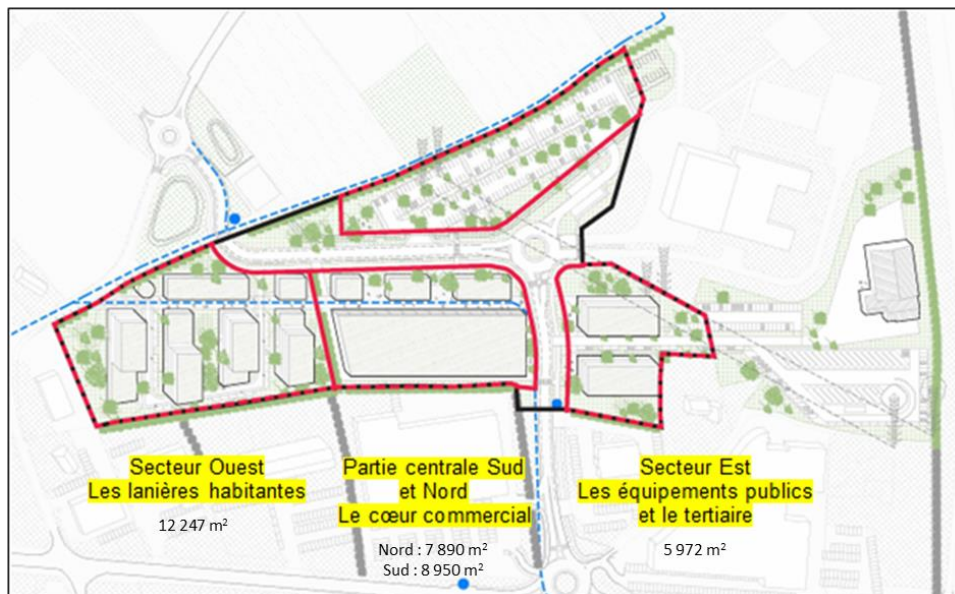
Il est précisé que les principes généraux de l'organisation du site sont à conserver mais que les surfaces peuvent être ajustées selon le projet présenté.

La zone du Taillais est un site très largement façonné par des contraintes techniques et des éléments naturels qu'il convient de préserver ou avec lesquels il faut composer :

- Un site structuré selon de grandes lignes paysagères,
- Un site inscrit dans une pente de terrain douce mais régulière et continue,
- Un site bordé de matières urbaines et paysagères contrastées voire de natures opposées (champs, commerces, quartier résidentiel, équipements),
- Un site à la géométrie irrégulière et découpée,
- Un site fortement impacté par les réseaux Enedis et GRDF,
- Un site dont la desserte est déjà réalisée.

Le plan d'aménagement présenté ci-dessous, se décompose 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 ;
- Cœur commercial avec :
  - o 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,
  - o Partie centrale Nord, très contrainte par les réseaux souterrains et aériens pourrait être dédiée au stationnement des clients et salariés des surfaces commerciales. 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 (Maison du Carnaval, parking relais/covoiturage, aire de stationnement pour les bus Granville Terre et Mer, aire de lavage écologique) et au développement de surfaces de bureaux dont une partie pourrait être dédiée au service Mobilités.



*Le schéma ci-dessous 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.*



## 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, commercial 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.

### 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 est situé entre 59 et 71 logements. Les candidats pourront proposer un volume différent mais sur l'emprise définie. Il convient de rappeler que cette densité figurait dans le projet validé par le conseil communautaire et incluant également des rez-de-chaussée actifs. Des espaces de loisirs (cf. secteur commercial) pourraient également être développés dans la continuité sur cette partie.

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 devront se référer aux objectifs du PLH en matière de parts de logements sociaux,
- le nombre de logements sociaux à produire devra 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. La présence d'un bailleur social dans l'équipe sera appréciée mais non obligatoire,
- les bâtiments ne devront pas être différenciés architecturalement, qu'il s'agisse de logement social ou de logement libre.

Les candidats devront 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.

La répartition des logements sera à adapter par le candidat en fonction de l'équilibre du projet. Il est précisé qu'une part des logements peut être dédiée à de l'acquisition.

Les niveaux de prix à la vente sur le logement libre devront 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 commerces, 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 haut et bas : maisons de ville accolées vs. appartements
  - 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 commercial et services

#### *Programmation commerciale*

Un travail approfondi d'étude de marché et de programmation en annexe a été mené. Situé sur la zone commerciale principale du territoire qui bénéficie d'une zone de chalandise de 100 000 habitants, à proximité de l'hypermarché E. Leclerc, le site doit être connecté à la dynamique marchande.

L'objectif est à la fois de répondre aux besoins non satisfaits des clients de cette zone de chalandise tout en évitant toute concurrence avec les centralités du territoire et notamment le centre-ville de Granville (361 locaux commerciaux).

L'étude de marché et l'enquête clientèle ont montré que 2 secteurs d'activités étaient à privilégier : l'équipement de la maison et les loisirs.

Sur ce volet commercial, il est attendu du candidat qu'il intègre à l'équipe un acteur spécialisé dans la commercialisation de locaux commerciaux ou qu'il témoigne de sa capacité en interne à réaliser cette commercialisation.

Dans ce cadre, le tableau suivant permet de clarifier les typologies souhaitées pour une programmation de commerces, loisirs et services de 5 000 m<sup>2</sup> à 6 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- 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 prosrites, qu'il est fermement interdit d'implanter dans le cadre de l'opération.

Typologies	Activités souhaitées	Activités possibles	Activités prosrites
Commerce & restauration	Équipement de la maison et électroménager  Espace producteurs (local dédié à la mise en valeur des producteurs du territoire)	Restauration rapide / Snacking / Coffee Shop  Offre entrée de gamme en équipement de la personne (vigilance néanmoins avec le centre-ville)  Sport spécialisé hors concept existant en centre-ville  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
Superficies cibles commerce et restauration	3 000 à 4 000 m <sup>2</sup>		
Autres fonctions	Concept de loisirs multi-activités, dont escalade, parcours...  Escape game, quizz room	Activités médicales et/ou paramédicales  Activités libérales (notaires, comptables, architectes, etc.)	Activités concurrentes du centre-ville
Superficies cibles autres fonctions	2 000 à 2 500 m <sup>2</sup>		

Cette programmation type est ferme.

### *Les principes d'aménagement*

Les principes d'aménagement invariables :

- Cœur commercial organisé au centre de l'ensemble du projet, de part et d'autre de la rue commune
- Liaison avec le parking paysager Nord

Les principes d'aménagement préconisés :

- Vitrine Nord : façades Nord très largement vitrées (orientées vers le mail pour les grandes cellules et vers le grand paysage pour les cellules avant), 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
- Parking « 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

### Références d'ambiance à titre indicatif



### 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. Cet espace devra répondre aux besoins en surfaces tertiaires du territoire et en premier lieu à ceux de Granville Terre et Mer qui prévoit d'implanter son service Mobilités dans l'un des bâtiments qui seraient construits. Les besoins en surface ne sont pas encore définis précisément mais ils le seront prochainement et permettront aux candidats sélectionnés d'intégrer ce besoin dans leur projet. D'autres services publics sont susceptibles de s'implanter sur cet espace sans toutefois pouvoir les définir dès à présent.

Il est possible d'intégrer des commerces et/ou des services en rez-de-chaussée et/ou des surfaces dédiées à l'accueil du public des bureaux situés aux étages.

#### *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 (zone technique du service mobilité de la collectivité comprenant aire de lavage, stationnements VL et cars ; parking P+R et/ou covoiturage selon les temporalités, maison du carnaval déjà projetée). L'ensemble de ces aménagements ne sont pas concernés par la présente consultation mais déterminent les conditions d'aménagement de la parcelle de 5 972 m<sup>2</sup> à l'avant. 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 invariables :

- Intégration du service Mobilités de la collectivité comprenant une zone technique regroupant aire de lavage, accès aux mobilités douces proposées aux usagers du territoire et stationnement salariés et visiteurs.
- Il est précisé que l'investisseur devra proposer un projet uniquement pour le secteur tertiaire. Les espaces de stationnement seront aménagés par Granville Terre et Mer.

- Intégration complémentaire d'un parking P+R et covoiturage sur cette zone par Granville Terre et Mer.

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 prix d'acquisition des terrains (charge foncière). La collectivité prôtera une attention particulière aux montages et outils lui permettant d'assurer la maîtrise du devenir de son foncier et des activités implantées dans le temps.

Une étude des flux est disponible en annexe. Elle fait apparaître des points à résoudre. Différents scénarios seront étudiés avec le lauréat et une participation à des coûts d'aménagements complémentaires pourrait être demandée.

## REGLEMENT DE LA CONSULTATION

### Phase 1 : Candidature, objet de la présente consultation

#### Calendrier

1. Appel à candidature ouvert : réception des offres des candidats pour le 15 décembre 2023, 12h.
2. Analyse des candidatures sur la base des critères de sélection définis ci-après. Quatre candidats seront sélectionnés. La collectivité se réserve le droit de modifier le nombre de candidats sélectionnés.

L'ensemble des candidats seront informés des résultats de la phase de candidature au plus tard le 31 janvier 2024.

#### Remise des candidatures

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

Les dossiers de candidature contiendront 1 exemplaire papier complet et 1 exemplaire sur support informatique copiable.

Ils devront être remis par courrier, avant le 15 décembre 2023 à 12h, cachet de la poste faisant foi à l'adresse suivante :

Communauté de communes Granville Terre et Mer  
197 avenue des Vendéens  
BP231  
50402 GRANVILLE Cedex  
À l'attention du Service Développement économique

Et par courriel à l'adresse mail suivante : [economie@granville-terre-mer.fr](mailto:economie@granville-terre-mer.fr)

Une copie mail sera adressée à [s.gohebel@granville-terre-mer.fr](mailto:s.gohebel@granville-terre-mer.fr)

#### Critères d'analyse du dossier de candidature

Le dossier de candidature remis par les équipes comportera les éléments suivants. Les candidatures seront jugées sur les critères suivants :

- L'adéquation de l'équipe aux enjeux du projet  
Les candidats devront présenter une équipe en mesure de répondre aux attentes du cahier des charges, comprenant à minima les compétences suivantes :
  - o compétences et expériences en promotion immobilière résidentielle,
  - o savoir-faire et compétences en matière d'opérations immobilières à dimension commerciale,
  - o architecture.
- La compréhension des enjeux du projet,
- Les références proches et leur qualité,
- La capacité financière du candidat pour mener à bien le projet et sa situation juridique.

## Documents à produire par les candidats

1. Présentation du candidat ou du groupement et des différents membres de l'équipe

Présentation synthétique des équipes, compétences, savoir-faire et activités de la société et des membres de l'équipe.

2. Analyse des enjeux

Chaque candidat produira une analyse de deux pages maximum présentant leur compréhension des enjeux du projet.

3. Références similaires

Chaque candidat présentera ses expériences réussies pour des opérations similaires au cours des 10 dernières années.

4. Capacités financières pour mener à bien le projet et situation juridique :
  - Déclaration sur l'honneur de ne pas faire l'objet d'une interdiction de concourir à une procédure de passation de contrats publics,
  - Déclaration sur l'honneur d'être à jour de l'ensemble de ses obligations fiscales et sociales,
  - Si le candidat est en redressement judiciaire, la copie du ou des jugements prononcés à cet effet,
  - Documents relatifs à la forme juridique et au capital : identité des actionnaires ou associés, répartition du capital social,
  - Adresse complète, numéros de téléphone, de télécopie, adresse électronique du siège social et des différents établissements, filiales et bureaux,
  - Chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les opérations de promotion ou d'investissements similaires sur les cinq dernières années,
  - Justifications des moyens financiers internes ou externes du candidat permettant de mener à bien l'opération. Liste des associés-investisseurs habituels ou pressentis,
  - Références bancaires : liste des partenaires bancaires habituels ou pressentis,
  - Détail des moyens humains (effectifs, organisation des services et organigramme, CV des participants directs à l'opération, appui externe éventuel).

## 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 : [economie@granville-terre-mer.fr](mailto:economie@granville-terre-mer.fr). Une copie mail sera adressée à [s.gohebel@granville-terre-mer.fr](mailto:s.gohebel@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 : [economie@granville-terre-mer.fr](mailto:economie@granville-terre-mer.fr) et copie à [s.gohebel@granville-terre-mer.fr](mailto:s.gohebel@granville-terre-mer.fr), Granville Terre et Mer ne pourrait être tenu responsable d'un quelconque défaut d'information.

## Phase 2 : Offres

Les candidats sélectionnés à l'issue de la phase 1 seront invités à faire une offre. Les modalités détaillées ci-dessous, sont données à titre indicatif. Les candidats retenus recevront un courrier précisant les modalités de consultation.

## Calendrier

Pour les candidats sélectionnés à la suite de la phase candidature, une offre détaillée sera à remettre et sera présentée lors d'une audition. Le calendrier sera détaillé ultérieurement et transmis aux candidats sélectionnés.

## Documents à produire par les candidats pour la phase offre

Chaque candidat devra 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. Elle intègrera :

- 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 commerces, services et loisirs,
- Un plan masse schématique du projet
- Les propositions urbaine et architecturale du candidat, sous la forme :
  - o d'une note d'intentions urbaines, notamment concernant les accès, les mobilités, l'articulation du projet avec le tissu urbain proche. Un plan schématique au XXXème pourra illustrer les intentions du candidat.
  - o d'une note d'intention architecturale, indiquant notamment les ambitions en matière de qualité architecturale et paysagère
- Bilan financier de promotion intégrant :
  - o des niveaux de prix précis :
    - pour le logement libre, par typologie de logements,
    - pour le logement social,
    - pour les commerces, services et loisirs par typologie d'activités, en étant vigilant sur le taux d'effort admissibles pour ces activités en matière de loyers annuels, avec une fourchette à respecter de 100 €/m<sup>2</sup>/an à 200 €/m<sup>2</sup>/an.
  - o les coûts de construction,
  - o la marge souhaitée,
  - o le coût de rachat du foncier,
  - o les recettes attendues.

Ce bilan d'opération devra regrouper les différentes typologies d'actifs (logements libres, sociaux, commerces, services et loisirs). Le candidat pourra, s'il le souhaite, réaliser des bilans complémentaires par typologies d'actifs.

- Le montage financier envisagé, comprenant notamment :
  - o Le mode de financement : apport en fonds propres (%) et durée de la dette bancaire
  - o Une estimation des rendements au m<sup>2</sup> attendus par activité
- 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.
  - o La démarche mise en place pour trouver des locataires de qualité, avec le cas échéant les accords envisagés avec d'autres agences de commercialisation
  - o Le rythme de commercialisation visé,
  - o Les outils déployés pour une commercialisation réussie : plaquette, site Internet...
- Les moyens mis en œuvre pour l'animation des locaux commerciaux et activités et leur gestion
- Les modalités d'échanges / de partenariat et de validation avec les collectivités et l'aménageur.

### **Critères de sélection pour la phase offre**

Après réception des dossiers de réponses à la phase offre, ceux-ci seront expertisés au regard des critères suivants.

Les critères sont susceptibles d'évoluer avec le lancement officiel de la phase 2.

#### Volet technique

- Pertinence de la programmation
  - o Adéquation des propositions avec les attentes évoquées au sein du cahier des charges,
  - o Pertinence de la lecture des enjeux du territoire,
  - o Les modifications apportées sont justifiées et expliquées,
  - o Le candidat propose des prospectus crédibles et dispose si possible de premières lettres d'intentions,
  - o Le candidat apporte de nouvelles idées pertinentes : concepts innovants...
- Pertinence de la proposition architecturale, urbaine et paysagère
  - o L'insertion urbaine et paysagère correspond aux attentes du cahier des charges,
  - o Les choix effectués sont expliqués et justifiés,
  - o 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 les vitrines marchandes et les espaces piétons,
- 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 à la commercialisation des différents locaux,
  - 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*

*Pertinence des références, de l'équipe et solidité économique du candidat*

- Le candidat présente des références similaires récentes. Sont notamment valorisées :
  - Les références en matière de développement commercial
  - Les références dans des contextes proches : aménagement de nouveau quartier, aménagement commercial,
  - Des références qui témoignent d'une connaissance du contexte local ou de contextes similaires.
- Les moyens dont dispose en interne le candidat permettent la bonne réalisation des opérations.
  - Les équipes dont dispose le candidat et sous-traitants éventuels témoignant d'un savoir-faire sur ce type de projets
  - Les données économiques de l'entreprise témoignant de sa solidité financière et de sa capacité à mener à bien l'opération

# Annexes

Les annexes sont disponibles sur le site Internet de Granville Terre et Mer dans la rubrique Économie / numérique : <https://www.granville-terre-mer.fr/economie-numerique.html>

**ANNEXE 1 : SCoT actuel et SCoT en révision**

**ANNEXE 2 : Projet de territoire 2022-2030**

**ANNEXE 3 : Délibération n°2023-075 Conseil communautaire 29 juin 2023**

**ANNEXE 4 : PLH 2022-2028**

**ANNEXE 5 : Étude de marché**

**ANNEXE 6 : Étude clientèle**

**ANNEXE 7 : Étude de flux**