



VILLE DE PLOEMEUR
MORBIHAN

Envoyé en préfecture le 12/04/2017
Reçu en préfecture le 12/04/2017
Affiché le 12 AVR. 2017
ID : 056-215601626-20170405-DB2017040802-DE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE DE PLOEMEUR

Séance Publique du
Mercredi 5 avril 2017

RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'AGGLOMERATION DU CENTRE VILLE :
ORGANISATION D'UNE CONSULTATION

Etaient présents : Ronan LOAS, Teaki DUPONT, Antoine GOYER, David DREGOIRE, Hélène BOLEIS, Patricia QUERO-RUEN, Serge LECUYER, Claudie LE BIHAN, Patrick GOUELLO, Bernard CLERGEON, Dominique QUINTIN, Pierre-Yves CAINJO, Jean-Luc MADEC, Katherine GIANNI, Isabelle LE RIBLAIR, Armelle GEGOUSSE, Dominique DAUGES, Dominique SAURAY, Loïc TONNERRE, Michel ROUALO, Daniel LE LORREC, Irène BELLEC, Michel LE MESTRALLAN, Yolande ALLANIC, Jean-Guillaume GOURLAIN, Thierry LE FLOCH, Sylvain BRITEL.

Absents excusés ayant donné pouvoir : Pascaline ALNO à Patricia QUERO-RUEN, Anne-Valerie RODRIGUES à Serge LECUYER, Martine YVON à Ronan LOAS, Christelle CAINJO à Isabelle LE RIBLAIR, Nolwenn DELALEE à Jean-Guillaume GOURLAIN.

Absent : Philippe DONIES

Secrétaire de séance : Isabelle LE RIBLAIR

Présents : 27
Pouvoirs : 5
Absent : 1

**DIRECTION AMENAGEMENT
URBANISME FONCIER**

**RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'AGGLOMERATION DU CENTRE VILLE : ORGANISATION
D'UNE CONSULTATION**

Rapporteur : Ronan Loas

Il est proposé au conseil municipal de lancer une consultation en vue de la conclusion d'un accord cadre multi-attributaires de maîtrise d'œuvre urbaine et des espaces publics pour le projet de renouvellement urbain de l'agglomération du centre-ville de Ploemeur.

Objet de la consultation

L'objet général de cet accord-cadre multi-attributaires, et des marchés subséquents qui seront conclus sur son fondement est d'accompagner, dans la durée, le maître d'ouvrage dans sa mission d'aménagement et de renouvellement urbain de l'agglomération du centre-ville de Ploemeur à court, moyen et long terme, à travers des missions de maîtrise d'œuvre urbaine et des espaces publics. Les marchés subséquents porteront sur : l'établissement d'un plan-guide incluant la réalisation d'une étude d'impact, son suivi et son adaptation sur la durée de l'opération de réaménagement, la concertation, la maîtrise d'œuvre des espaces publics et l'assistance à la collectivité dans le cadre de la commercialisation des lots ainsi que le conseil architectural.

Cette opération qui s'inscrit dans le cadre d'une ambitieuse politique de renouvellement urbain, vise à renforcer l'agglomération du centre-ville de Ploemeur. Les étapes de sa transformation seront nourries par la concertation.

Périmètre de la consultation

Le périmètre sur lequel porte l'accord-cadre concerne un secteur urbanisé destiné à conforter l'agglomération du centre-ville de Ploemeur.

Ce périmètre s'apprécie à deux échelles :

- Un secteur de cohérence urbaine au sein duquel seront mises en évidence les principales articulations à amplifier ou à créer entre le site opérationnel proprement dit et les entités extérieures à ce dernier ;
- Un secteur de projet, matérialisé sur la carte jointe au dossier de consultation et au présent bordereau, où figurent, parmi le foncier privé et celui des bailleurs sociaux partenaires, les emprises de gisement foncier communal mobilisable (en rouge) à traiter en lien avec des axes d'études (en jaune) de renouvellement urbain à étudier de part et d'autre et qui délimitent et enserrant un certain nombre de secteurs particuliers de l'agglomération du centre-ville à prendre en compte dans le cadre du projet.

Contexte du projet et premières orientations à intégrer

La commune assume, sur une partie des emprises de gisement foncier communal mobilisable (ancienne Gendarmerie rue de Larmor, ancienne Ecole Saint-Joseph rue des Ecoles), un portage foncier (depuis 2015 pour l'ancienne gendarmerie vouée à la démolition, depuis le début des années 2000 pour l'ancienne école Saint-Joseph dont une partie a été démolie à ce jour).

Elle envisage par ailleurs le transfert prévisionnel en juillet 2019 de ses services techniques et d'une cuisine centrale, actuellement situés en plein cœur du centre-ville sur une emprise d'environ 2 hectares, vers la zone d'activités de Kerdroual.

Cette dernière, à l'est du centre-ville, est également appelée à se développer, notamment en terme d'habitat (avec la mixité de fonctions en résultant et les flux supplémentaires induits), en partie sur du foncier dont la commune reste propriétaire à ce jour, alors qu'en parallèle le centre-ville va accueillir le bus à haut niveau de service (BHNS) « Triskell » rejoignant Lorient via l'hyper centre en passant par notamment les rues de Quéven et Kervam et jusqu'aux quartiers ouest du centre-ville et à la Plaine Oxygène, son terminus, ce qui pose également la question des entrées de ville restant aujourd'hui assez peu qualitatives (rue et route de Larmor, rue de Quéven...).

La commune entend également, au-delà du transfert de ses services techniques d'un endroit à un autre plus excentré, repenser et rationaliser l'ensemble de ses implantations immobilières en centre-ville – ses services étant disséminés ou abrités dans des locaux notamment rue des Ecoles qui restent peu fonctionnels puisque le siège administratif actuel des services municipaux avait au départ par exemple été conçu comme une école -, en s'insérant dans le mouvement de densification de ce dernier, en collaboration avec les propriétaires privés et promoteurs agissant sur le secteur, mais aussi et surtout avec les bailleurs sociaux qui y sont implantés et qui réfléchissent également à une rationalisation de leurs implantations immobilières sur des surfaces actuellement conséquentes en centre-ville mais relativement peu densifiées.

Par ailleurs, la commune, ainsi que vient de le lui rappeler le préfet, reste en déficit de logements locatifs sociaux par rapport à l'objectif de 20 % qui lui est actuellement fixé par la réglementation. Elle entend donc profiter de ce mouvement de densification pour notamment permettre la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux bien desservis par les transports en commun et proches des équipements et commerces, dans le cadre d'une mixité sociale et intergénérationnelle.

Enfin, la commune entend veiller à ce que ce mouvement de densification obère le moins possible sa situation financière et entend mobiliser au service de cette ambition les ressources qui lui sont naturellement dues par les bénéficiaires de la densification de l'agglomération du centre-ville, à propos de laquelle elle se propose d'investir pour favoriser ce mouvement, que ce soit en terme d'équipements publics d'infrastructures (voirie, réseaux divers, espaces publics...) ou de superstructures (structures d'accueil de petite enfance ou scolaires à adapter....) induits par cette évolution de l'urbanisation de l'agglomération du centre-ville.

Il s'agit de trouver le rythme de restructuration et de densification le plus pertinent, notamment de ce point de vue financier pour la collectivité, en y intégrant tout autant la capacité du marché immobilier à suivre ce rythme, quitte à phaser, de la manière la plus optimale à définir par les

équipes retenues, les opérations tant entre les divers secteurs d'études qu'au sein même de ceux-ci, en prenant en compte en particulier la réceptivité du territoire communal – dans comme en dehors de l'agglomération du centre-ville - en terme de logements tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif (typologie, empreinte écologique, formes urbaines soucieuses des habitants nouveaux et de ceux qui les accueilleront et nature en ville, dosage de la gamme entre parc privé, accession sociale et logement locatif social...) et la nécessaire mixité sociale et intergénérationnelle à développer.

Procédure

Pour assurer les missions de maîtrise d'œuvre urbaine et des espaces publics ci-dessus décrites dans le contexte ci-dessus exposé, il est proposé de lancer une consultation dans le cadre d'une procédure concurrentielle avec négociation en vue de la conclusion de cet accord-cadre multi-attributaires, en application des articles 25,71 à 73,78 à 80, 90 II du décret 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics. Après appel à candidatures, les candidats seront sélectionnés (minimum : 3, maximum : 5) sur la base des critères objectifs suivants :

- 1 - qualité de l'expérience professionnelle sur opérations de technicité et d'ampleur analogue au regard des éléments de capacité professionnelle présentés.
- 2 - adéquation des moyens à la consistance de l'opération au regard de la composition de l'équipe, des compétences du mandataire et des membres de l'équipe.
- 3 - capacités financières au regard de la nature et de la durée de la mission, jugée sur les informations fournies ainsi que, pour le mandataire les données des comptes de résultat et bilans comptables des trois derniers exercices.

Les candidats retenus après cette sélection seront ensuite appelés à présenter une offre technique et financière à partir de laquelle une négociation sera engagée par le représentant de la collectivité avant attribution par la commission d'appel d'offres.

Les critères d'attribution de l'accord-cadre seront les suivants :

<p>Valeur technique dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - compréhension des enjeux de l'opération, appréciation sur les objectifs énoncés - qualité de l'équipe projet - organisation proposée 	<p>70 points dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 points - 15 points - 25 points
<p>Coût : total forfaitaire issu de la simulation de commandes complétée sur base des prix unitaires</p>	<p>30 points</p>

Après remise d'une première offre méthodologique et financière, une audition des candidats ayant remis une offre sera menée par le pouvoir adjudicateur, dans le but d'une présentation des offres et échanges sur les enjeux de l'opération (perception du projet, contraintes, conditions financières de l'accord-cadre, organisation du candidat et rapports avec la collectivité) ; à l'occasion de cette audition, la Commune se réserve la possibilité de demander aux candidats des améliorations à leur offre sur les aspects méthodologiques et (ou) financiers, en vue de formuler ensuite une offre finale non négociable sur la base de laquelle sera effectué le classement définitif des offres sur la base des critères ci-dessus.

Au vu de l'analyse des offres sur la base des critères ci-dessus, la commission d'appel d'offres de la Commune retiendra les trois attributaires de l'accord-cadre.

Les marchés subséquents (issus de l'accord-cadre) susceptibles d'être confiés à l'un ou l'autre des trois titulaires de l'accord-cadre le seront après remise en concurrence de ces derniers lors de la survenance du besoin.

La mission des trois titulaires de l'accord-cadre consistera ainsi à accompagner la commune sur une durée pouvant aller jusqu'à douze ans dans la conception et la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de l'agglomération du centre-ville. Cette durée résulte des délais de mise en œuvre technique et financière du projet d'ensemble, de la nécessité d'assurer une articulation entre les études pré-opérationnelles (plan-guide notamment), la mise à jour des documents de référence, la conduite des procédures réglementaires et les phases opérationnelles de maîtrise d'œuvre sur les espaces publics au fur et à mesure de la commercialisation des lots.

L'accord-cadre est conclu sans minimum et avec maximum de 1.8 M€ H.T. sur sa durée.

Les équipes des titulaires de l'accord-cadre comporteront au moins les compétences suivantes : paysage, urbanisme, architecture (il est souhaité que le mandataire porte l'une de ces compétences), ingénierie VRD, ingénierie de l'environnement.

Vu l'avis de la commission « urbanisme et logement » en date du 23 mars 2017 ;

Vu l'avis de la commission « finances et ressources humaines » en date du 24 mars 2017 ;

Vu le rapport présenté en séance du conseil municipal ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

- **DECIDE** de lancer l'organisation d'une consultation en vue de la conclusion d'un accord-cadre multi-attributaires de maîtrise d'œuvre urbaine et des espaces publics pour le projet de renouvellement urbain de l'agglomération du centre-ville de Ploemeur dans le cadre d'une procédure concurrentielle avec négociation selon ce qui a été ci-dessus exposé, en application des articles 25,71 à 73,78 à 80, 90 II du décret 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics.
- **SOLLICITE** les subventions du Conseil Régional et du Conseil Départemental, dans le respect des règles d'aides publiques en vigueur.
- **AUTORISE** M. le Maire à signer les actes et conventions à intervenir.
- **DIT** que les crédits seront inscrits au budget.
- **PRECISE** qu'une ampliation de la présente délibération sera notifiée au service urbanisme et habitat de la Direction départementale des territoires et de la mer du Morbihan ainsi qu'à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et à Lorient Agglomération.

Délibération adoptée à la MAJORITE – 4 CONTRE (Loïc Tonnerre, Dominique Sauray, Dominique Dauges, Michel Roualo)

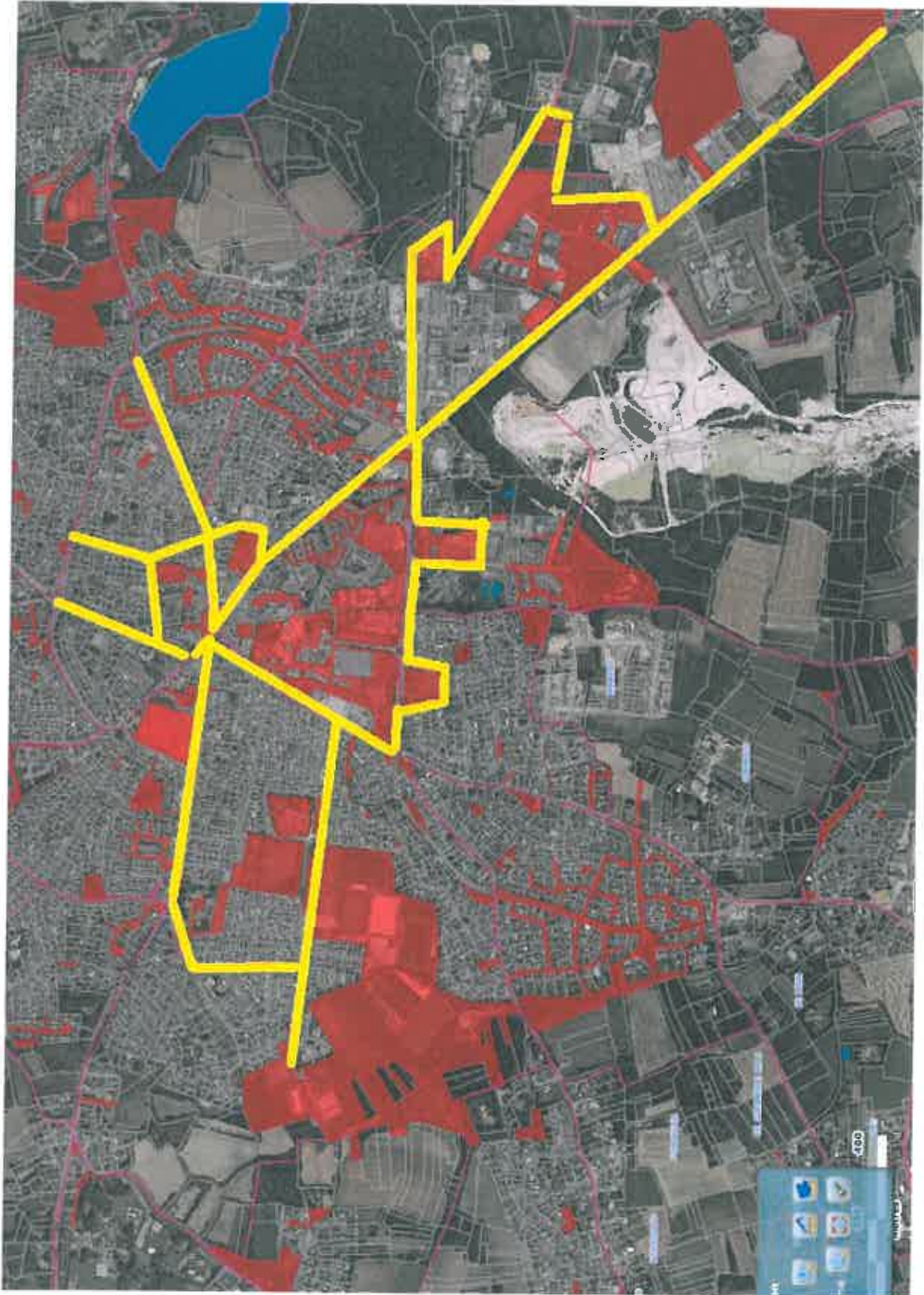
Le registre dûment signé.

Pour extrait certifié conforme.

Ronan LOAS,

Maire





En jaune : Axes de réflexion irriguant les polarités à étudier En rouge : gisements de foncier communal et équipements publics à intégrer à la réflexion