



APPEL A PROJET

Foyer Municipal : LE ROYAL

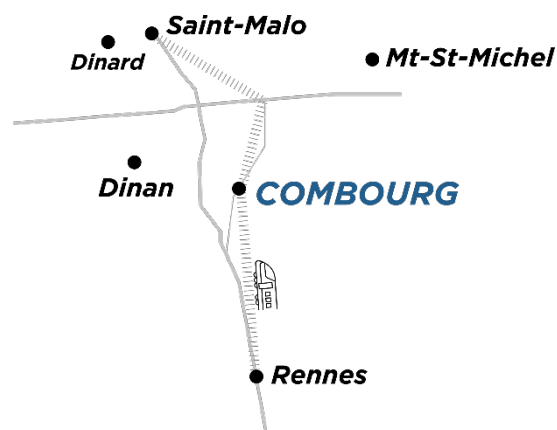
Règlement de consultation



<u>PREAMBULE</u>	<u>4</u>
<u>1. PRESENTATION GENERALE.....</u>	<u>6</u>
1.1. PRESENTATION DU SITE DE PROJET	6
1.2. AMBITIONS DU PROJET DE RESTRUCTURATION DE L’ILOT	9
1.2.1. CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL ET A LA CREATION D’ACTIVITES	9
1.2.2. PARTICIPER A L’ANIMATION DU TERRITOIRE ET AU BIEN-VIVRE ENSEMBLE	9
1.2.3. RENOVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI HISTORIQUE.....	9
<u>2. ORGANISATION DE L’APPEL A PROJET.....</u>	<u>11</u>
2.1. OBJECTIFS DE L’AAP	11
2.1.1. OBJET.....	11
2.1.2. DECOUPAGE DU SITE DE PROJET	11
2.1.3. ESTIMATION DOMANIALE	12
2.2. CALENDRIER DE L’AAP.....	12
2.2.1. OFFRE INITIALE	12
2.2.3. ANALYSE	12
2.3. PRINCIPES D’ORGANISATION	12
2.3.1. ELABORATION D’UNE OFFRE (3 MOIS).....	12
<u>3. MODALITES DE REPONSE A L’AAP</u>	<u>15</u>
3.1. ATTENTES A L’EGARD DES CANDIDATS.....	15
3.1.1. COMPETENCES REQUISES	15
3.1.2. PROGRAMMATION.....	15
3.1.3. MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER.....	15
3.1.4. ANIMATION.....	15
3.2. CONTENU DES DOSSIERS	16
3.3. CRITERES DE SELECTION DES OFFRES	17
3.4. MODALITES D’ACCES A L’INFORMATION ET DE DEPOT DES DOSSIERS.....	17
<u>4. ANNEXES.....</u>	<u>19</u>

PREAMBULE

Combourg est le **pôle structurant du territoire intercommunal de la Bretagne Romantique**. La ville est ainsi intégrée à un bassin de vie de près de 36 000 habitants. Cette population fréquente régulièrement la ville et ses nombreux services, au regard de son niveau d'équipement élevé, et de l'absence de pôles majeurs à proximité immédiate (30 min de Rennes et Saint Malo en voiture), produisant pour la ville de Combourg un effet important de périurbanisation sur son bassin de vie.



Historiquement rurale, la commune a toujours été au cœur de son bassin de vie. Idéalement situé entre Rennes et Saint-Malo, son territoire a longtemps été axé autour de l'agriculture et du commerce. Dans les années 50, 60 % de la population combourgeoise résidait en campagne, contre 30 % aujourd'hui. Les mutations démographiques, économiques, sociales ont considérablement fait évoluer le territoire au cours des dernières décennies.

La ville de Combourg se distingue des autres communes de la Bretagne Romantique par son patrimoine et sa morphologie urbaine. En effet, l'hypercentre de Combourg possède une architecture caractéristique avec la présence, entre autres, de l'enceinte du château de Combourg, et de maisons de granit et façades à pans de bois, qui font aujourd'hui l'objet d'une protection via un périmètre « Site Patrimonial Remarquable » (SPR). La commune est labellisée « Petite Cité de Caractère » depuis 2007. Cette architecture entraîne aussi une densité importante sur l'hypercentre.

La ville de Combourg se découpe autour de plusieurs pôles d'attractivité :

- **Le centre-ville historique**, lieu de concentration des commerces et des services, composé autour du boulevard du Mail et de la rue Notre Dame.
- **La gare**, pôle en émergence lié aux nouvelles mobilités. La gare SNCF avec 36 arrêts / jour permet de rejoindre Rennes et Saint-Malo en 30 min. La ville se situe ainsi à 2h de Paris et se place comme la huitième gare bretonne en termes de voyageurs.
- **La zone d'activité du Moulin Madame**, pôle d'activité économique et d'emploi pour la ville et son bassin de vie.

La commune de Combourg est bénéficiaire du programme « Petites Villes de Demain » depuis 2021. Ce dernier vise à renforcer son attractivité et sa fonction de centralité et de pôle structurant de la Bretagne Romantique et à accompagner la dynamique de la collectivité.

Une étude programmatique et de faisabilité portant sur **le site du « Cœur de ville »** (espace allant de la poste (rue Notre Dame) à l'ancien Cinéma (Boulevard du Mail) et comprenant en cœur d'îlot l'ancien gymnase et l'ancienne école a été menée jusqu'en fin d'année 2023. Ainsi, la commune de Combourg a choisi d'aménager le secteur du centre de l'îlot avec la réhabilitation de l'ancienne école pour en faire des salles associatives, et la démolition du gymnase pour y construire une quinzaine de logements. **Le secteur « nord » du site avec le bâtiment de l'ancien cinéma (Le Royal) fait l'objet de cet appel à projet.**

Présentation générale



1. Présentation générale

1.1. Présentation du site de projet



Le site dans le tissu urbain de Combourg



Emprise foncière disponible du site de l'appel à projet

Le site de projet de l'appel à projet est situé sur le boulevard du Mail, axe historique de la ville de Combourg. Le site du Foyer Municipal : Le Royal est un bâtiment en plein cœur de ville, à proximité immédiate des services et commerces de la commune, du centre historique et du château de Combourg, lui conférant ainsi un emplacement très privilégié.



Du fait d'une grande qualité architecturale, ce bâti construit entre 1936 et 1939, tient une place particulière pour les combourgeois. L'environnement urbain dans lequel s'implante le Royal est caractérisé par un bâti hétéroclite dans ses formes, ses qualités, ses années de construction et ses implantations.



Epannelage de la façade Nord du site et du boulevard du Mail.

La parcelle cadastre AC 293 de 2127 m² comprend actuellement l'ancien cinéma « Le Royal » et une ancienne école, ainsi que leurs extensions plus récentes. Le site du projet de l'appel à projets ne comprend qu'une partie de l'emprise au sol du site.

Le site concerné par l'appel à projet comprend un seul bâtiment qui peut être subdivisé en trois sous-ensemble. L'ensemble du site est aujourd'hui vacant.

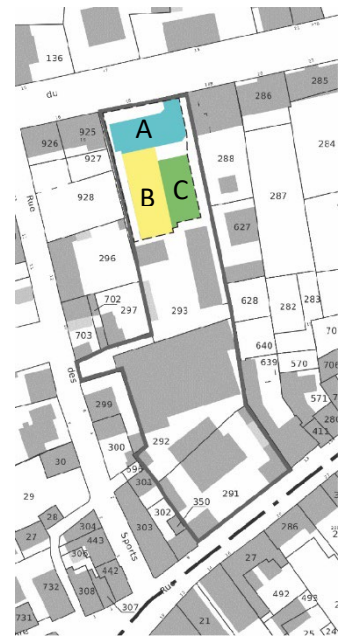
A Le bâtiment historique du cinéma est classé au titre des sites patrimoniaux remarquables dans le S.P.R (site patrimonial remarquable) de la commune de Combourg au titre du « patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain » (voir titre 3 - catégorie 4 du règlement du SPR). **Ainsi le site du bâtiment historique du foyer municipal « Le Royal » ne peut être démoli et doit être conservé dans ses caractéristiques architecturales actuelles.**

B La salle de spectacle d'une surface d'environ 300 m². La salle n'est pas classée au titre du SPR, ainsi sa rénovation ou sa démolition est envisageable dans le cadre du projet.

C Les salles associatives. Ce bâtiment ne présente pas de qualités architecturales particulières ; sa rénovation ou sa démolition peut donc être envisagée dans le cadre du projet.

Pour information, un diagnostic montre la présence d'amiante dans les faux plafonds, dans certains isolants et dans certains sols, enduits, portes métalliques et peintures (en annexe du présent dossier).

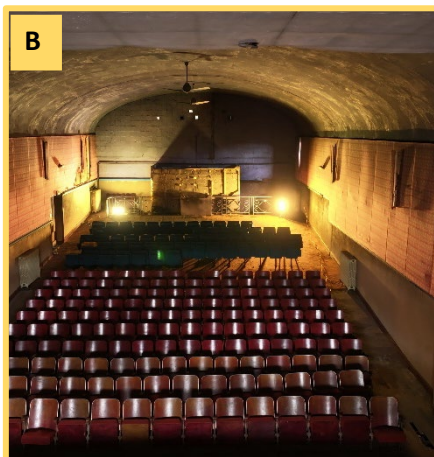
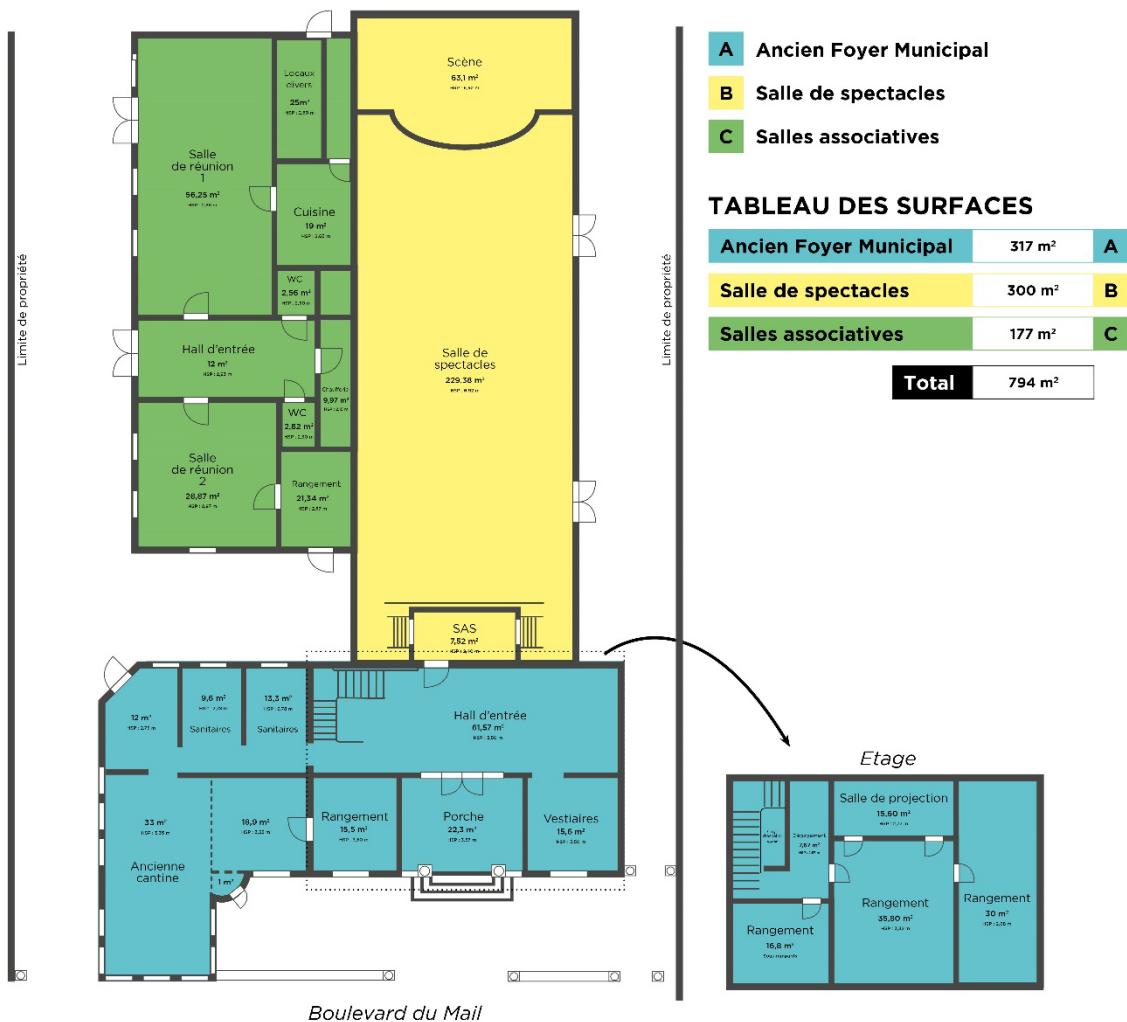
La démolition de l'ensemble des éléments de la salle de spectacles et des salles associatives a été estimée en 2021 par la société SNT NICOL à 70 827,00 € HT.



Les surfaces estimatives du bâtiment du Royal sont les suivantes :

ANCIEN FOYER MUNICIPAL - LE ROYAL

Plan masse // Tableau des surfaces



Dans la volonté de conserver et de recréer un cheminement piétonnier de liaison entre le boulevard du Mail et la rue Notre Dame, l'accès carrossable sur le côté Est, restera propriété de la commune. Pour autant un accès pour faciliter la venue d'une activité sur le secteur de l'appel à projet sera facilité.

1.2. Ambitions du projet de restructuration de l'îlot

Combours est le pôle structurant du territoire intercommunal disposant de nombreux services et commerces ainsi que des équipements structurants : lycée, cinéma, piscine... Avec un dynamisme économique et une augmentation régulière de la population, elle est un élément moteur de Communauté de communes. La présence de la gare ferroviaire est un atout pour les actifs travaillant à Rennes.

1.2.1. Contribuer au développement économique local et à la création d'activités

Le projet pourra accueillir des **activités tertiaires, commerciales, touristiques, d'hôtellerie-restauration, artistiques ou artisanales**. Les programmes à vocation d'habitat ne seront pas recevables dans le cadre de cet appel à projet.

Il reste que le projet devra permettre de contribuer au développement économique local et au bien-vivre ensemble, par l'attraction d'activités qui peinent à s'installer à Combours ou qui pourraient profiter de la proximité de la métropole rennaise et de son accessibilité en train.

1.2.2. Participer à l'animation du territoire et au bien-vivre ensemble

Positionné au cœur du centre-ville de Combours, l'îlot de projet devra s'intégrer au dynamisme du centre-ville de Combours, en proposant des espaces ouverts, ou en développant une programmation ouverte aux résidents et actifs du territoire.

1.2.3. Rénover et mettre en valeur le patrimoine bâti historique

La présence d'un bâtiment remarquable (A) sur le site de projet implique de se conformer aux règles du SPR et des règles d'urbanisme en vigueur.

L'arrière du cinéma (B + C) pourra faire l'objet d'une extension qui devra s'inscrire harmonieusement derrière la façade, dans le cadre d'une démolition de la salle actuelle.

Le projet viendra valoriser ce bâtiment dans le cadre d'une programmation d'ensemble.

Organisation de l'AAP



2. Organisation de l'appel à projet

2.1. Objectifs de l'AAP

2.1.1. Objet

Cet AAP veut être l'opportunité d'imaginer et d'impulser des projets innovants pour engager dès aujourd'hui ce que sera demain le site de l'ancien cinéma de Combourg, à conserver au titre de la protection des bâtiments historiques. La volonté de la collectivité est que se développent sur le site des projets et initiatives à long terme.

Il s'adresse donc à toutes les catégories de porteurs de projet du monde économique, artisanal, social ou culturel (entrepreneurs ; concepteurs ; créateurs ; artistes ; investisseurs ; gestionnaires ; usagers ...).

L'AAP vise à sélectionner un ou plusieurs porteurs de projet qui, selon un montage juridique à définir, seront attributaires de droits sur le foncier concerné.

La conclusion d'un contrat de vente immobilière est la seule option envisagée à ce stade.

Le site concerné ainsi que les différentes contraintes techniques et juridiques le concernant sont décrits ci-après.

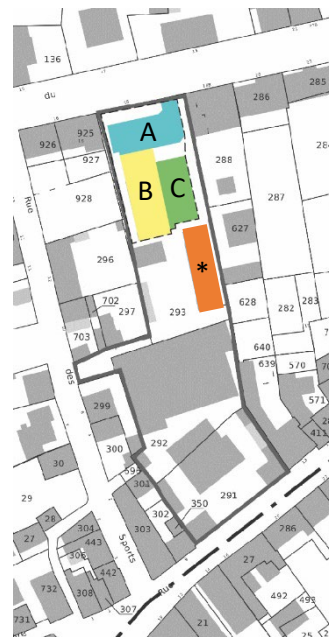
2.1.2. Découpage du site de projet

Les candidats pourront élaborer leur projet sur tout ou partie du secteur de projet. La seule contrainte est d'intégrer **obligatoirement** dans chaque projet soumis le bâtiment « historique » du Royal (A sur le plan page ci-contre). Ainsi les candidats pourront montrer un intérêt sur le bâtiment historique et un intérêt supplémentaire pour la salle de spectacles (B) et les salles associatives (C). Les découpages du site acceptés par la collectivité seront les suivants :

- A + B + C : Ensemble du site
- ou
- A + B : Emprise bâtiment historique « Le Royal » + de la salle de spectacle.
- ou
- A : Emprise uniquement du bâtiment historique « Le Royal »

Ainsi, les candidats devront **préciser le périmètre et l'emprise au sol concernée par leur projet**. Les candidats devront néanmoins préciser les espaces extérieurs nécessaires à leur projet et le traitement de ces espaces.

Dans l'éventualité où les bâtiments B et C ne fassent pas partie intégrante du projet du lauréat de l'appel à projet, la commune se laissera la possibilité de démolir ces bâtiments et intégrera le foncier disponible au projet du secteur de l'ancienne école (I).



2.1.3. Estimation domaniale

Les services territoriaux de la DIE (Direction de l'Immobilier de l'État) sont obligatoirement consultés sur les conditions financières des opérations immobilières envisagées par les collectivités locales.

Ainsi, la commune de Combourg, a demandé une évaluation domaniale sur l'ensemble foncier du bâtiment du Royal. Les services de l'Etat ont donc estimé financièrement :

- **Le bâtiment historique du Royal (A) à 120 000 € HT.**

Le prix de vente des bâtiments B et C, dépendant notamment de la déconstruction du ou des bâtiment(s) ainsi que du projet porté, n'est pas déterminé à ce stade.

2.2. Calendrier de l'AAP

2.2.1. Offre initiale

La date limite de dépôt des candidatures est fixée au **vendredi 26 juillet 2024 à 16h00** délai de rigueur.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Lancement de l'appel à projet : **lundi 6 mai 2024**
- Réception des candidatures et des offres : **vendredi 26 juillet 2024 à 16h00**

2.2.3. Analyse

- Été 2024 : Analyse des offres et désignation de plusieurs candidats pour le comité de sélection
- Septembre 2024 : Comité de sélection
- Décembre 2024 : Désignation du ou des lauréats.

2.3. Principes d'organisation

L'appel à projet est structuré en une seule phase de remise d'offre. La collectivité pourra, ou non, organiser une deuxième phase avec un ou plusieurs lauréats de la phase 1.

2.3.1. Elaboration d'une offre (3 mois)

La publication de cet appel à projet déclenche la première phase de consultation.

L'objectif de cette phase d'élaboration du projet de trois mois est à la fois la déclaration des candidatures et l'élaboration par ces derniers d'un projet sur le site.

La visite du site est obligatoire pour toute dépose d'un dossier. Cette visite permettra aux candidats de s'appropriier le site et ses enjeux. Le porteur de projet devra prendre contact avec la collectivité (aap-leroyal@combourg.com) pour établir une date et heure de visite de site. Une attestation lui sera délivrée à l'issue de cette visite, qu'il devra joindre lors de la remise de son offre.

Par ailleurs, les différents candidats auront accès tout au long de cette phase 1 au site afin d'élaborer leur proposition, d'en évaluer la faisabilité technique et financière, de présenter les lieux à leurs partenaires éventuels, en prenant contact par mail ou téléphone auprès de l'interlocuteur du projet.

À l'issue de cette phase, les candidats remettront un dossier d'offre initiale. Ils seront, suite à la remise et à l'analyse de leur dossier, auditionnés par un Comité.

La collectivité se réservera alors la faculté de désigner trois candidats maximums pour une éventuelle phase 2. Dans le cas où la collectivité ne souhaiterait retenir qu'un seul lauréat, cette deuxième phase 2 ne serait pas déclenchée.

Modalités de réponse à l'AAP



3. Modalités de réponse à l'AAP

3.1. Attentes à l'égard des candidats

3.1.1. Compétences requises

Il est demandé au candidat de décrire l'**idée générale** de son projet et les futures compétences qu'il compte associer (une constitution plus complète de l'équipe sera possible ultérieurement suivant la maturité du projet).

3.1.2. Programmation

Par principe, la programmation est libre. Chaque candidat peut candidater sur l'ensemble ou une partie du site (avec obligatoirement de la bâtiment **A**). Il pourra ainsi proposer à la collectivité un projet et une programmation en se conformant aux documents d'urbanisme et aux réglementations en vigueur en termes de sécurité notamment (incendie ; ERP...). La mixité des usages à l'échelle des bâtiments, l'intégration de l'environnement existant, ainsi que la cohérence et la complémentarité d'ensemble à l'échelle du territoire seront privilégiées.

Le porteur de projet potentiel devra faire figurer les mesures « conservatoires » du patrimoine avant finalisation du projet et ouverture au public.

Le projet de cession pourra donner lieu à un cahier des charges de cession de terrain réunissant les engagements des deux parties.

3.1.3. Montage juridique et financier

La collectivité sera particulièrement attentive à la faisabilité économique des projets présentés ainsi qu'aux garanties apportées pour sécuriser la destination finale des lieux. **Le porteur de projet devra faire figurer dans son business plan une offre d'acquisition pour l'ensemble ou une partie du site en fonction de la programmation envisagée.**

La proposition devra faire apparaître très clairement l'identité de la personne morale avec laquelle la collectivité sera conduite à contractualiser.

3.1.4. Animation

Les candidats devront veiller tout particulièrement, dans leurs propositions, à apporter des réponses et des engagements pour faire de leur projet un lieu de vie, de destination et de rayonnement pour le quartier, son environnement immédiat et, au-delà, le centre-ville de Combourg.

3.2. Contenu des dossiers

Le dossier devra être intégralement rédigé en français et comporter impérativement les pièces décrites ci-après :

- Une présentation de l'équipe projet
 - Lettre de candidature, précisant l'organisation de l'équipe et la répartition des tâches entre les différents membres (le cas échéant) ;
 - Une présentation complète de chacun des membres, y compris les références de projets réalisés ou en cours que l'équipe jugera bon de présenter.
- Une note d'intention programmatique

Cette note doit permettre de juger de l'appropriation par le candidat, des enjeux du projet urbain et de la démarche d'AAP. Elle contiendra les éléments suivants :

- Appropriation de la démarche : compréhension par le candidat du contexte, des enjeux territoriaux et de la démarche ;
 - Compréhension du site
 - Description générale du projet et des programmes envisagés ;
 - Détail du site de projet envisagé (A ou A+B ou A+B+C)
 - Mesures conservatoires du patrimoine dans le cas où le planning de réalisation des travaux le nécessite ;
 - Toute référence de projets comparables ou inspirants permettant d'illustrer le programme et l'usage envisagé ;
-
- Présentation du montage juridique et business plan associés
 - Présentation du business plan envisagé (modèle économique du projet ; évaluation du cout global du projet (dont acquisition) ; description de la montée en charge de l'activité ; durée de viabilité minimum du projet...) ;
 - Evaluation du niveau de rénovation et de remise aux normes des bâtiments nécessaire à la réalisation du projet (estimation des montants par postes ; proposition de prix d'acquisition...) ;
 - Calendrier de réalisation ;
 - Courrier d'engagement
 - Un engagement à remettre une offre finale en cas de sélection au second tour ;
 - Attestation de visite du site

3.3. Critères de sélection des offres

Les critères mis en œuvre seront les suivants :

- **Critère 1** : compréhension des enjeux de l'appel à projet et du site, niveau d'appropriation de l'esprit du futur quartier, compréhension des enjeux territoriaux, capacité à s'inscrire dans un dialogue avec la collectivité pour la mise en œuvre du projet (méthodologie de dialogue proposée).
- **Critère 2** : évaluation de la plus-value du projet pour le territoire : création d'emplois, degré d'ouverture aux habitants (horaires, public touché...), impacts environnementaux, réponse à une offre non pourvue sur la commune...
- **Critère 3** : soutenabilité globale du « business plan »

3.4. Modalités d'accès à l'information et de dépôt des dossiers

Le dossier de consultation est téléchargeable via le site internet de la commune de Combourg (www.combourg.bzh).

Conseil aux candidats : le téléchargement des documents de consultation est libre. Cependant, le candidat est invité à renseigner le nom de l'organisme soumissionnaire, le nom de la personne physique correspondante et une adresse électronique valide permettant de façon certaine une correspondance électronique afin qu'il puisse bénéficier de toutes les informations complémentaires diffusées lors du déroulement de la consultation, notamment les éventuelles précisions ou report de délais.

Les plis déposés par mail devront être transmis avant la date et heure limite de réception des candidatures, **la date et heure de réception du mail faisant foi.**

Mail : aap-leroyal@combourg.com

Les plis transmis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal doivent parvenir à l'adresse indiquée ci-dessous avant la date et heure limite de réception des candidatures. Il en va de même pour les plis remis contre récépissé à l'adresse indiquée ci-dessous. Au-delà de ces dates et heure limites, l'enveloppe sera retournée au candidat sans avoir été ouverte, le cachet de la poste ne faisant pas foi.

Annexes



4. Annexes

- Annexe 1 – Présentation communale PLUi Bretagne Romantique
- Annexe 2 - Diagnostics amiante
 - Amiante – AC Environnement – 08/02/2021
- Annexe 3 : Photos du site
- Annexe 4 : [PLU](https://www.combourg.bzh/plan-local-durbanisme/) (https://www.combourg.bzh/plan-local-durbanisme/)
- Annexe 5 : [SPR](https://www.combourg.bzh/les-documents-durbanisme-applicables-sur-la-commune/) (https://www.combourg.bzh/les-documents-durbanisme-applicables-sur-la-commune/)
- Annexe 6 : Estimation domaniale
- Annexe 7 : Plan intérieur
- Annexe 8 : Histoire du bâtiment

Vos contacts :

Mairie de Combourg

Rue de la Mairie

CS 50042

35270 COMBOURG

02 99 73 00 18

aap-leroyal@combourg.com