



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MARCHÉ PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

(CCATP N° 2026-DREAL-SCEAL-01)

DREAL DE BRETAGNE

**Réalisation d'études sur les outils et les marchés fonciers dans
le cadre d'une démarche d'accompagnement des stratégies
foncières des EPCI bretons
(PRA045289)**

Rennes (35)

CAHIER DES CLAUSES ADMINISTRATIVES ET TECHNIQUES PARTICULIÈRES (CCATP)

Acheteur	État, représenté par Monsieur le Préfet de la Région Bretagne, préfet d'Ille-et-Vilaine
Représentant de l'acheteur (RA)	Le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bretagne

Le présent CCAP comporte __0__ annexe(s).

CAHIER DES CLAUSES ADMINISTRATIVES ET TECHNIQUES PARTICULIÈRES

SOMMAIRE

PARTIE 1 – CLAUSES ADMINISTRATIVES	5
ARTICLE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
1-1. Objet du marché et Normes	5
1-2. Décomposition et consistance	5
1-3. Représentation de l'acheteur et forme des notifications.....	6
1-3.1. Représentation de l'acheteur pour l'exécution du marché	6
1-3.2. Notifications et informations	6
1-4. Pièces contractuelles	7
1-5. Obligations	7
1-5.1. Obligation de confidentialité	7
1-5.2. Règlement général sur la protection des données	8
ARTICLE II. Exécution des prestations.....	8
2-1. Durée du marché.....	8
2-2 Délai d'exécution.....	8
2-3 Ordre de service.....	10
2-4 Les marché similaires	11
2-5 Clauses financières.....	11
2-6. Engagement du titulaire	12
2-7. Assurances	12
2-8. Développement durable	13
2-9. Modalités du règlement des comptes.....	13
2-10. Application de la taxe sur la valeur ajoutée.....	14
2-11. Pénalités	15
ARTICLE III. CLAUSES DE FINANCEMENT ET DE SÛRETÉ	16
3-1. Retenue de garantie	16

3-2. Avances.....	16
ARTICLE IV. PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE	16
4-1. Régime des connaissances antérieures.....	16
4-2. Régime d'utilisation des résultats	16
ARTICLE V. CONSTATATION DE L'EXÉCUTION.....	16
5-1. Remise des documents.....	16
5-2. Admission des prestations.....	16
ARTICLE VI. AJOURNEMENT, RÉFACTION, REJET, INTERRUPTION, RÉSILIATION ET LITIGES.....	17
6-1. Décisions d'ajournement, de réfaction ou du rejet.....	17
6-2. Arrêt des prestations.....	17
6-3. Manquements aux obligations du marché par le titulaire.....	17
6-2. Résiliation du marché.....	17
6-2. Respect de la réglementation du travail.....	18
ARTICLE VII. DÉROGATIONS	18
PARTIE 2 – CLAUSES TECHNIQUES.....	19
ARTICLE VIII. DESCRIPTIF DES PRESTATIONS.....	19
8-1. Préambule.....	19
8.1.1 Une démarche en deux étapes, pour une approche intégrée de la stratégie foncière.....	19
8.1.3 Une diversité d'outils avec une recherche de dispositifs prescriptifs.....	20
8.1.4 Des freins persistants malgré des outils disponibles.....	20
8.1.5. Une fenêtre d'opportunité en 2026.....	20
8-2. TRANCHE FERME : Réalisation d'une prestation d'étude sur l'analyse des outils de préemption et d'expropriation des collectivités territoriales.....	20
8.2.1 Objet de la prestation	20
8.2.2 Objectifs de l'analyse	21
Il est attendu de cette analyse :	21
8.2.3 Périmètre de la prestation	22
8.2.4 Public cible	22
8.2.5 Méthodologie	22
8-3. TRANCHE OPTIONNELLE : Réalisation d'une prestation d'étude sur les outils de l'aménagement pour répondre aux nouveaux enjeux fonciers.....	23
8.3.1 Objet de la prestation	23

8.3.2 Objectifs de l'analyse	24
8.3.3 Périmètre de la prestation	24
Les analyses porteront sur les outils fonciers et de l'aménagement opérationnel, voire les documents d'urbanisme liés à ces outils, ainsi que les pratiques des acteurs de l'aménagement associées à la mise en œuvre des opérations d'aménagement.	24
8.3.4 Publics cibles : même publics cibles prévus 8.2.4 en y ajoutant les acteurs suivants ARO HLM, Action logement.	24
8.3.5 Méthodologie	24
8.3.6 Livrables.....	24
8-4. Modalités d'exécution des prestations	25
8.4.1 Pilotage et comité de pilotage.....	25
8.4.2 Obligations du prestataire	25

CAHIER DES CLAUSES ADMINISTRATIVES ET TECHNIQUES PARTICULIÈRES

Dans tout ce document, le code de la commande publique est désigné par l'abréviation CCP.

PARTIE 1 – CLAUSES ADMINISTRATIVES

ARTICLE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1-1. Objet du marché et Normes

Les prestations, objet du présent marché, s'inscrivent dans le cadre des politiques publiques de sobriété foncière et de production de logements accessibles et de mise en œuvre de stratégies foncières efficiente pour maîtriser le foncier.

La démarche d'étude s'inscrit dans le cadre réglementaire de la sobriété foncière qui se définit par une succession de lois en particulier la loi "SRU" en 2000. Elle a marqué un tournant sur l'approche urbaine depuis la LOF de 1967, les lois "Grenelle" en 2010, la loi "ALUR" en 2014. Ces lois renforcent notamment les PLUi et plus récemment la loi "Climat et résilience" qui institue le "ZAN" (zéro artificialisation nette).

Enfin la loi "Égalité et Citoyenneté" a développé par ailleurs en 2017 la mise en place d'observatoires locaux de l'habitat et renforcé les outils de mixité sociale.

Dans ce cadre la DREAL Bretagne souhaite sensibiliser et accompagner les EPCI bretons et leurs nouveaux exécutifs dans la réalisation ou la consolidation de leurs stratégies foncières.

Les lieux d'exécution sont : Rennes (35)

Adresse : 10 rue Maurice Fabre 35065 RENNES

Le titulaire est réputé avoir une expertise sur la stratégie afférente à la maîtrise foncière des collectivités ainsi que des compétences juridiques et d'urbanisme capitalisée sur la jurisprudence en matière d'acquisition foncière.

Ces prestations doivent être conformes à la législation et à la réglementation en vigueur.

1-2. Décomposition et consistance

Les prestations font l'objet d'un (1) **lot unique**.

Conformément à l'article R. 2182-4 du code de la commande publique, les stipulations du marché prennent effet à compter de la date de réception de sa notification.

Il se décompose en deux tranches :

- **Tranche ferme** : analyse des outils de préemption et d'expropriation des collectivités territoriales (intercommunalités et communes) dans le cadre de projets d'aménagement ou de renouvellement urbain comprenant en particulier une analyse de l'état de l'art, des avantages et limites rencontrées par les collectivités ou leurs opérateurs dans l'usage de ces dispositifs
- **Tranche optionnelle** : analyse portant sur les outils de l'aménagement pour répondre aux nouveaux enjeux fonciers

Il s'agit d'un marché ordinaire, à prix global et forfaitaire.

Conformément à l'article R. 2182-4 du code de la commande publique, les stipulations du marché prennent effet à compter de la date de réception de sa notification.

1-3. Représentation de l'acheteur et forme des notifications

1-3.1. Représentation de l'acheteur pour l'exécution du marché

L'acheteur est le préfet de la Région Bretagne, préfet d'Ille-et-Vilaine

PRÉFECTURE DE LA RÉGION BRETAGNE

Direction Régionale de l'Écologie, de l'Aménagement et du Logement

Service climat, énergie, aménagement, logement

L'Armorique

10, rue Maurice Fabre - CS 96515

35065 RENNES CEDEX

La maîtrise d'ouvrage du projet est assurée par le Service Climat Énergie Aménagement Logement de la DREAL Bretagne.

1-3.2. Notifications et informations

Conformément à l'article 3.4 du CCAG, dès la notification du marché, le titulaire désigne une personne physique, habilitée à le représenter pour les besoins de l'exécution du marché.

Ce ou ces représentants sont réputés disposer des pouvoirs suffisants pour prendre, dès notification de leur nom au représentant du pouvoir adjudicateur, les décisions nécessaires engageant le titulaire.

Le titulaire est tenu de notifier sans délai au maître d'ouvrage toutes les modifications importantes concernant le fonctionnement de l'entreprise pouvant influencer sur le déroulement du présent marché.

Conformément à l'article 3.1.1 du CCAG, l'adresse postale ou électronique du titulaire (ou du mandataire du groupement) utilisées pour les notifications, sont celles mentionnées dans les documents particuliers du marché ou, à défaut, à son siège social.

En complément de l'article 3.1 du CCAG, les parties veilleront à ce que les adresses mails indiquées dans le marché puissent assurer des échanges en temps réels tout au long du marché.

Par dérogation à l'article 4.2 du CCAG, la notification du marché comprend une copie de l'acte d'engagement signé par les parties, accompagnée éventuellement d'une mise au point du marché et de ses annexes éventuelles.

Les autres documents contractuels ne sont pas notifiés au titulaire. Ce sont ceux issus de la consultation, dans leur dernière version publiée sur le profil acheteur. Ils sont conservés par le maître d'ouvrage ainsi que l'original de l'Acte d'Engagement et ce sont les seuls qui font foi.

1-4. Pièces contractuelles

Les pièces contractuelles du présent marché sont les suivantes par ordre de priorité, par dérogation à l'article 4.1 du CCAG :

- L'Acte d'Engagement (AE) avec le tableau de répartition des prestations par co-traitant, le cas échéant et ses annexes éventuelles, dans la version résultant des dernières modifications contractuelles éventuelles,
- Le présent cahier des clauses administratives et techniques particulières (CCATP) et ses annexes éventuelles,
- Le Cahier des Clauses Administratives Générales applicables aux marchés publics de Intellectuelles (CCAG - PI) approuvé par l'arrêté du 30 mars 2021.
- Les éléments de décomposition de l'offre financière du titulaire (DPGF) (les quantités indiquées dans la DPGF ne sont pas contractuelles, le marché étant global et forfaitaire, les prix unitaires servent à établir les situations mensuelles et les modifications contractuelles éventuelles),
- Le mémoire technique,
- L'offre technique du titulaire du marché, composé de pièces écrites et éventuellement graphiques ou de schémas, y compris les compléments apportés en cas de négociation et de mise au point,
- Calendrier contractuel,
- Les actes spéciaux de sous-traitance et leurs modifications contractuelles, postérieurs à la notification du marché (l'exemplaire unique ou la main levée le cas échéant)

Les documents principaux prévalent sur leurs annexes en cas de contradiction avec celles-ci et chaque annexe prévaut sur les autres en fonction de leur rang dans la liste des annexes propre à chaque document.

Les pièces générales ne sont pas jointes au dossier de consultation mais sont réputées connues. Sauf précision dans la liste, les documents applicables sont ceux en vigueur lors du mois d'établissement des prix (mois zéro) tel que défini à l'acte d'engagement.

Les exemplaires des documents contractuels, dont l'original de l'Acte d'Engagement, conservés par le maître d'ouvrage font seules foi.

1-5. Obligations

1-5.1. Obligation de confidentialité

En application de l'article 5-1 du CCAG, le titulaire s'engage à la plus grande discrétion concernant les éléments de toute nature qui lui sont communiqués par l'acheteur et s'interdit de les porter à la connaissance de quiconque sans autorisation préalable de ce dernier.

Le non-respect des obligations de confidentialité est fixé à l'article 2-11. Pénalités du CCATP.

Données sensibles (prix fonciers, stratégies non publiques) - anonymisation et étude non publique

Droits : Tous les livrables deviennent propriété de la DREAL

1-5.2. Règlement général sur la protection des données

En application de l'article 5-2 du CCAG, et d'une façon générale le titulaire est responsable du traitement des données personnelles qu'il réalise pour son propre compte et l'acheteur est responsable du traitement des données personnelles qu'il communique au titulaire qui doit en assurer la confidentialité et la sécurité dans les conditions particulières définies dans le contrat.

L'exécution du présent marché ne requérant pas pour le titulaire l'accès à des données personnelles détenues par l'acheteur ni le traitement de telles données, il n'est donc pas prévu de dispositions particulières à cet effet. Toutefois, si en cours d'exécution du marché, le titulaire devait avoir accès à de telles données ou en assurer le traitement, il devra en alerter l'acheteur afin de convenir ensemble des mesures particulières nécessaires à la protection de ces données dans le respect des exigences du règlement de l'Union européenne 2016/679 du 27/04/2016.

Le non-respect des obligations de confidentialité est fixé à l'article 2-11. Pénalités du CCATP.

ARTICLE II. Exécution des prestations

2-1. Durée du marché

Le présent contrat est établi pour une durée ferme de « 6 mois » pour la tranche ferme à compter de la notification du marché et de « 6 mois » pour la tranche optionnelle, à compter de la notification de son affermissement.

L'affermissement de la tranche optionnelle s'effectuera au plus tard dans un délai de 6 mois à compter de la notification du marché.

Si le maître d'ouvrage renonce à l'exécution des prestations de la tranche optionnelle, ou si l'ordre de service prescrivant au titulaire de les exécuter ne lui est pas notifié dans les délais mentionnés ci-dessus, ils seront libérés de tout engagement concernant les prestations de la tranche optionnelle.

Aucune indemnité d'attente ou de dédit ne sera versée aux entreprises.

2-2 Délai d'exécution

Les délais d'exécution des prestations et leur démarrage sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Ils comprennent les congés payés.

TRANCHE FERME			
Étapes	Contenu	Délais	Modalités
Lancement Proposition de plan / Grille d'entretien	Réunion de lancement avec remise le cas échéant des documents par la DREAL. Validation du sommaire détaillé, de la grille d'entretien et des acteurs à rencontrer, par le comité de pilotage. - 1 comité de pilotage / réunion de lancement en présentiel - 1 point étape comité technique en présentiel	1 mois après l'ordre de service de démarrage	Présentiel ou visioconférence
Retour d'expérience terrain	Préparation, conduite et restitution des entretiens avec les collectivités et acteurs locaux. Premiers éléments de jurisprudence.	2 mois après la validation de la grille d'entretien	Retranscription écrite sous 15 jours
Version intermédiaire Recommandations opérationnelles	Livret rédigé à 80% (analyse juridique, jurisprudence, retours d'expérience) + annexes. Point d'étape avec le comité technique pour ajustements. - 1 point étape comité technique en visioconférence - 1 comité de pilotage en visioconférence	5 mois après l'ordre de service de démarrage	Envoi dématérialisé (PDF + versions modifiables) Réunion de relecture en visioconférence
Livret final	Livret corrigé et mis en page (PDF + version modifiable) + annexes + synthèse pédagogique (10 pages maximum). Validation par le comité de pilotage. - 1 point étape comité technique en visioconférence - 1 comité de pilotage en visioconférence	6 mois après l'ordre de service de démarrage	Livraison sous format numérique et papier (1 exemplaire relié)

TRANCHE OPTIONNELLE			
Étapes	Contenu	Délais à compter de la notification de l'affermissement de la TO	Modalités
Lancement Rétrospective législative	Réunion de cadrage avec le comité de pilotage (validation du sommaire et des sources complémentaires). - 1 comité de pilotage en présentiel - 1 point étape comité technique en présentiel	1 mois	Présentiel ou visioconférence
Retours d'expérience terrain	Livret à 80% (analyse rétrospective, outils innovants, retranscription des entretiens conduits durant la tranche ferme) + annexes. Point d'étape avec le comité technique. - 1 point étape comité technique en visioconférence - 1 comité de pilotage en visioconférence	3 mois	Envoi dématérialisé. Réunion de relecture en visioconférence
Synthèse et recommandations Livret final	Livret validé + version synthétique (10 pages max). Validation par le comité de pilotage. - 1 point étape comité technique en visioconférence - 1 comité de pilotage en visioconférence	6 mois	Livraison sous format numérique et papier (1 exemplaire relié)

Le non-respect des obligations en lien avec les délais d'exécution est fixé à l'article 2-11. Pénalités du CCATP.

Dispositions communes

Démarrage : Les délais courent à compter de la date de réception de l'ordre de service prescrivant le démarrage, notifié par la DREAL par email (avec accusé de réception sous 48h) ou de la notification de l'affermissement de la tranche optionnelle.

Chevauchement des tranches : La tranche optionnelle peut démarrer avant la fin de la tranche ferme, sous réserve de la validation des livrables intermédiaires de la tranche ferme.

Modifications : Tout ajustement de calendrier doit être validé par écrit (email) par la DREAL. Les délais sont prolongés en cas de demande écrite de la DREAL.

2-3 Ordre de service

Les ordres de service sont écrits. Ils sont datés, numérotés et notifiés par le représentant de l'acheteur par tout moyen dématérialisé ou matérialisé. Le titulaire en accuse réception datée.

Les dispositions de l'article 3.8. du CCAG, s'appliquent.

Sous réserve des articles 3.8.3 et 23.4 du CCAG, le titulaire est tenu de se conformer aux ordres de services délivrés par le maître d'ouvrage, qu'ils aient ou non fait l'objet d'observations de sa part.

2-4 Les marchés similaires

Sans objet

2-5 Clauses financières

2-5.1. Caractéristiques des prix

Les prestations sont réglées à prix forfaitaire selon les stipulations de l'acte d'engagement.

Les prestations faisant l'objet du marché seront réglées par application du prix forfaitaire fixé par le titulaire dans son acte d'engagement et sa mise au point éventuelle, en tenant compte de l'ensemble des dépenses résultant de l'exécution des prestations.

Les prix indiqués dans le marché hors taxe à la valeur ajoutée (TVA) se verront appliquer la TVA au taux en vigueur.

L'unité monétaire utilisée pour ce marché est l'euro (€).

2-5.2. Modalités de variation des prix

Les prix du présent marché sont réputés établis sur la base des conditions économiques du mois de la date limite de remise des offres initiale, par dérogation à l'article 9.4 du CCAG.

- Choix de l'index de référence

L'index de référence choisi en raison de sa structure pour la révision des prestations faisant l'objet du marché est l'indice SYNTEC révisé.

Il est publié par la Fédération Syntec, ordre des géomètres-experts sur le site internet : <https://www.syntec-ingenierie.fr/indice-syntec>

- Modalité de révision

La révision est effectuée par application au prix du marché d'un coefficient C de révision, donnée par la formule :

$$C = 0,15 + 0,85 I_m / I_{m0}$$

La révision des prix est effectuée semestriellement à compter de la notification du marché. Dans la formule, « I_0 » et « I_m » sont les valeurs prises par l'index SYNTEC :

- I_{m0} correspondant à l'index publié au mois m_0 arrêté à l'acte d'engagement
- I_m correspondant au dernier index publié au mois « m » au cours duquel la prestation est remise et facturable.

Dans sa demande de paiement, le titulaire calculera la révision de prix applicable ; il fournira au maître d'ouvrage, la valeur des indices et autres informations nécessaires au contrôle du calcul.

Ce calcul devra être envoyé par mail à l'adresse suivante :

sceal.dreal-bretagne@developpement-durable.gouv.fr

A défaut, la facture sera rejetée.

Le coefficient de révision est arrondi au millième supérieur.

La variation des prix ne s'applique pas aux indemnités, pénalités, retenues ou primes.

2-6. Engagement du titulaire

Le titulaire s'engage à fournir dans les 3 mois à compter de la notification du marché et jusqu'à la fin de l'exécution de celui-ci, les pièces et attestations sur l'honneur notamment prévues à l'article D8222-5 ou D8222-7 du code du travail.

Les pièces et attestations mentionnées ci-dessus sont déposées par le titulaire sur la plateforme en ligne mise à disposition, gratuitement, par les ministères chargés de l'environnement et du logement, à l'adresse suivante : <https://www.e-attestations.com>.

Le titulaire est soumis aux obligations résultant des lois et règlements relatives à la protection de la main d'œuvre et aux conditions du travail.

Le titulaire doit être en mesure de justifier pour lui-même, ses co-traitants et ses sous-traitants quel que soit leur rang, sur simple demande du représentant de l'acheteur, du respect des obligations prévues par les huit conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail.

En cas d'infraction constatée, le marché pourra être résilié dans les conditions définies à l'article 44.1 du CCAG.

Si le titulaire entend recourir aux services d'un cotraitant ou sous-traitant étranger, le dossier doit comprendre, outre les pièces prévues à l'article R.2193-1 du CCP, une déclaration du prestataire concerné, comportant son identité et son adresse ainsi rédigée :

"J'accepte que le droit français soit le seul applicable et les tribunaux français seuls compétents pour l'exécution en sous-traitance du marché N°..... du
ayant pour objet

Mes demandes de paiement seront libellées **en euros** et soumises aux modalités de l'article 3-4 du présent CCTAP.

Leur prix restera inchangé en cas de variation de change. Les correspondances relatives au marché sont rédigées en français."

Le représentant du titulaire doit veiller au respect de ces obligations. Faute pour le titulaire de se conformer à ces obligations, l'acheteur, après mise en demeure préalable de se mettre en conformité avec la réglementation du travail dans un délai de huit jours, résilie le marché aux torts du titulaire dans les conditions définies à l'article 39 du CCAG.

2-7. Assurances

Les titulaires et leurs sous-traitants éventuels doivent être garantis par une police destinée à couvrir leur responsabilité civile en cas de préjudices causés à des tiers, y compris l'acheteur public, à la suite de tout dommage corporel, matériel et immatériel consécutif ou non, du fait de l'opération avant ou après son exécution. Leurs polices doivent apporter des garanties suffisantes en fonction de l'objet et des caractéristiques du marché.

Pour justifier l'ensemble de ces garanties et par dérogation à l'article 9-2 du CCAG, les titulaires doivent fournir une attestation avant la notification du marché, émanant de leur compagnie d'assurance, ainsi que les attestations de leurs sous-traitants répondant aux mêmes conditions de garantie. Ils doivent adresser ces attestations à l'acheteur dans le mois qui suit la date d'expiration de la garantie antérieure, pendant toute la durée de leur mission. Sur simple demande de l'acheteur, les titulaires doivent justifier à tout moment du paiement de leurs primes ainsi que de

celles de leurs sous-traitants.

2-8. Développement durable

2-8.1. Clauses sociales

Sans objet.

2-8.2. Clauses environnementales

Le titulaire met en œuvre des mesures concrètes visant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et la consommation de ressources (utilisation de modes de transport bas-carbone, optimisation des déplacements, impression des livrables sur papier recyclé...).

Sur la base de son mémoire technique le titulaire engagera les mesures nécessaires pour l'atteinte de ses objectifs.

Un bilan des dispositions ainsi mises en œuvre sera produit dans un délai de huit jours avant la fin de chaque tranche.

2-9. Modalités du règlement des comptes

Les modalités de règlement du marché sont conformes aux articles 11 et 12 du CCAG.

En complément, les jalons de paiement définis ci-dessous, s'établissent en pourcentage du montant global de chaque tranche, suivant le cadencement des actions conduites, présenté à l'article 2-2 Délai d'exécution :

Tranche ferme	Tranche optionnelle
« Lancement » 10 % du montant de la tranche, après validation de la proposition de plan et de grille d'entretien par l'acheteur	Lancement rétrospective 10 % du marché à l'issue des réunions
Retour d'expérience terrain après restitution de l'ensemble des entretiens conduits : Suivant les montants présentés dans la DPGF et dans la limite de 20 % de la tranche	Retour d'expérience terrain Version intermédiaire du Livrable rédigé à 80% et annexes 60 % à la remise du livrable intermédiaire
Version intermédiaire du Livrable rédigé à 80% et annexes 40 % à la remise du livrable intermédiaire	Livrable final et annexes - Synthèse élus 30 % à la validation du livrable par l'acheteur
Livrable final et annexes - Synthèse élus 30 % à la validation du livrable par l'acheteur	

Les factures sont transmises par voie dématérialisée.

Conformément aux articles L.2192-1 à L.2192-7 du CCP, l'obligation de transmettre les projets de décompte sous forme électronique s'impose à tous les fournisseurs.

La transmission des factures sous forme dématérialisée s'effectue après inscription sur le portail « Chorus Pro » depuis le lien suivant : <https://chorus-pro.gouv.fr>

Les modalités d'utilisation du portail "Chorus Pro" sont disponibles en cliquant sur le lien suivant : <https://communaute-chorus-pro.gouv.fr/>

Les factures dématérialisées adressées devront comporter, les mentions prévues à l'article D.2192-2 du CCP ainsi que :

- Le numéro de marché : CCATP N° 2026-DREAL-SCEAL-01
- Le numéro de SIRET de l'État : 11000201100044
- Le code du service exécutant de la dépense : CGFB200035
- Le numéro d'engagement juridique (EJ)

Le délai global de paiement est fixé à 30 jours.

Le défaut de paiement dans ce délai fait courir de plein droit, et sans autre formalité, des intérêts moratoires et l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement prévus aux articles L.2192-12 à L.2192-14 et R.2192-31 à R.2192-34 et R.2192-36 du CCP au bénéfice du titulaire et des sous-traitants payés directement. Le taux des intérêts moratoires est égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à ses opérations principales de refinancement les plus récentes, en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit points de pourcentage.

Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement est fixé à 40 euros.

2-10. Application de la taxe sur la valeur ajoutée

Sauf dispositions contraires, tous les montants figurant dans le présent marché, sont exprimés hors TVA.

Les pénalités de retard sont considérées comme des indemnités ayant pour objet de réparer un préjudice subi par le maître de l'acheteur du fait du retard pris par le titulaire dans l'exécution de ses obligations contractuelles, elles sont donc situées hors du champ d'application de la TVA.

Le montant des sommes dues est calculé en appliquant les taux de TVA en vigueur à la date du fait générateur de la TVA.

Dans le cadre de la liquidation de la TVA,

- le titulaire étranger implanté dans un état de l'Union Européenne n'ayant pas d'établissement en France, doit faire apparaître sur ses demandes de règlement, que la TVA est due par l'acheteur et mentionner les dispositions du Code général des impôts (article 283-1) justifiant que la taxe n'est pas collectée par le titulaire (autoliquidation) ;
- le titulaire étranger implanté hors Union Européenne devra désigner un représentant chargé d'acquitter la TVA dans les conditions de l'article 289A du Code Général des Impôts.

Ces dispositions s'appliquent aussi au titulaire à l'égard de ses sous-traitants étrangers payés directement par l'acheteur. L'acheteur règle le sous-traitant étranger sur la base d'une facture hors taxe et la TVA afférente au titulaire.

2-11. Pénalités

Par dérogation à l'article 14.1.1 du CCAG, les pénalités sont fixées dans le tableau ci-dessous :

Pénalités		Valeurs	Occurrence	Précisions
Réunions	Absence de réunion	50,00 €	Par jour calendaire de retard	A l'issue du délai de réalisation
	Retard dans l'organisation des réunions	50,00 €		
Livrables	Fourniture tardive	50,00 €	Par jour calendaire de retard	Retard dans la livraison des éléments (ex : versions intermédiaires, finales).
	Retard remise documents d'admission	50,00 €	Par jour calendaire de retard	Après demande d'admission par la DREAL (ex : supports, fiches techniques).
Clauses environnementales	Non-respect des dispositions et absence de bilan	100,00 €	Par constat	A l'issue du délai de réalisation
Travail dissimulé	Plafond : montant des amendes prévues par le Code du travail	10% du montant TTC du marché	Par constat	Cette pénalité ne pourra toutefois pas excéder le montant des amendes prévues à titre de sanction pénale par le Code du travail en la matière.
Confidentialité	Divulgarion de données sensibles (prix fonciers, stratégies non publiques)	150,00 €	Par constat	Cette pénalité s'applique en cas de non-respect des dispositions présentées à l'article « obligation de confidentialité », par constat.
RGPD	Non-respect des obligations de protection des données (art. 1-5.2 du CCATP)	150,00 €	Par constat	Cette pénalité s'applique en cas de non-respect des dispositions présentées à l'article « Protection des données à caractère personnel », par constat.

Les pénalités de retard sont précomptées sur les acomptes versés au titulaire tout au long du marché, lors de l'établissement des états d'acompte et sont incluses dans ces derniers.

Sauf précision détaillée dans le tableau ci-avant, par dérogation à l'article 14.1.1 du CCAG, les pénalités de retard sont appliquées sans mise en demeure préalable et par simple constat du maître d'ouvrage.

Par dérogation aux articles 14.1.2 et 14.1.3 du CCAG, le titulaire ne sera pas exonéré des pénalités d'un montant inférieur à 1 000,00 € HT pour l'ensemble du marché ni du montant total des pénalités de retard supérieur à 10 % du montant total hors taxes.

ARTICLE III. CLAUSES DE FINANCEMENT ET DE SÛRETÉ

3-1. Retenue de garantie

Sans objet.

3-2. Avances

Les avances sont régies par l'option A de l'article 11.1 du CCAG.

Une avance est accordée au titulaire dans les conditions définies dans le code de la commande publique, aux articles L-2191-2 et L-2191-3 et leurs dispositions réglementaires, calculée par tranche.

ARTICLE IV. PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

Les stipulations du chapitre 6 du CCAG s'appliquent.

4-1. Régime des connaissances antérieures

Il est fait application de l'article 33 du CCAG.

Les connaissances antérieures désignent tous les éléments qui ne résultent pas de l'exécution des prestations objet du marché. Le représentant de l'acheteur met à disposition du titulaire les connaissances antérieures nécessaires à l'exécution du marché.

4-2. Régime d'utilisation des résultats

Le régime d'utilisation des résultats, tel que prévu au CCAG PI, comprend pour l'acheteur le droit de publier, utiliser ou faire utiliser, faire évoluer les résultats, en l'état ou modifiés, de façon permanente.

Lorsque le titulaire souhaite utiliser la publication des résultats à des fins commerciales, il s'engage à ce que celle-ci ne porte pas atteinte aux droits ou à l'image de l'acheteur.

La publication doit également mentionner que les résultats ont été financés par l'acheteur (article 35.3.2)

ARTICLE V. CONSTATATION DE L'EXÉCUTION

5-1. Remise des documents

Les documents sont remis par le Titulaire à l'acheteur, sous forme dématérialisée au format pdf et en version modifiable dans un des formats suivants : ppt, doc, xls, sxw, sxc, odc, odp, odt. En complément un exemplaire sur support papier relié est demandé.

Le prestataire remettra également les fichiers illustrations dans une qualité suffisante afin de permettre de les réutiliser ultérieurement dans d'autres productions.

Un exemplaire papier, relié, des livrables finaux sera remis.

5-2. Admission des prestations

Chaque prestation distincte fait l'objet de vérifications et de décisions distinctes. Les conditions d'admission, d'ajournement, de réfaction et de rejet sont présentées à l'article 29 du CCAG.

Les décisions relatives à cette admission doivent intervenir avant l'expiration du délai de deux mois. Ces délais courent à compter de la date de l'accusé de réception par le représentant de l'acheteur ces documents.

Si cette décision n'est pas notifiée au titulaire dans le délai ci-dessus, la prestation est considérée comme admise avec effet à compter de l'expiration du délai (admission tacite).

ARTICLE VI. AJOURNEMENT, RÉFACTION, REJET, INTERRUPTION, RÉSILIATION ET LITIGES

6-1. Décisions d'ajournement, de réfaction ou du rejet

Si le maître d'ouvrage n'admet pas les prestations remises par le titulaire, il peut prendre les décisions suivantes :

- Ajournement dans les conditions définies par l'article 29.2 du CCAG-PI ;
- Réfaction dans les conditions définies par l'article 29.3 du CCAG-PI ;
- Rejet dans les conditions définies par l'article 29.4 du CCAG-PI

6-2. Arrêt des prestations

Les prestations sont scindées en différentes missions. Conformément aux dispositions de l'article 22 du CCAG, l'acheteur se réserve la possibilité de ne pas poursuivre l'exécution des prestations à l'issue de chaque mission, sans aucune indemnité. Cet arrêt entraîne la résiliation du marché.

6-3. Manquements aux obligations du marché par le titulaire

Il est fait application de l'article 27 du CCAG

Dans le cas où le titulaire ne se conforme pas aux stipulations du marché, le maître d'ouvrage le met en demeure de s'y conformer dans un délai qui ne saurait être inférieur à 15 jours. Le maître d'ouvrage peut faire procéder par un tiers à l'exécution de tout ou partie des prestations prévues par le marché, aux frais et risques du titulaire.

6-2. Résiliation du marché

Par dérogation à l'article 40 du CCAG, aucune indemnité ne sera versée au titulaire après résiliation pour motif d'intérêt général. Seuls les frais et investissements éventuellement engagés pour le marché et strictement nécessaires à son exécution pourront être pris en compte sur justifications, dans le délai de deux mois à compter de la notification de cette décision.

Outre les cas et les conditions de résiliation du marché définis au chapitre 7 du CCAG, l'inexactitude des documents et renseignements mentionnés aux articles R. 2143-6 à R.2143-10 et du Code de la commande publique, ou de refus de produire les pièces prévues aux articles D. 8222-5 ou D. 8222-7 à 8 du Code du travail conformément à l'article R. 2143-8 du Code de la commande publique, le contrat sera résilié aux torts du titulaire.

Dans l'hypothèse où le titulaire disparaîtrait par fusion, fusion-absorption ou absorption, il est précisé que la mise au point de l'avenant de transfert est subordonnée à la réception immédiate par le représentant de l'acheteur des éléments énumérés à l'article 3.4.2 du CCAG complétés par l'acte portant la décision de fusion, fusion-absorption ou absorption et la justification de son enregistrement légal.

A défaut, l'acheteur se réserve le droit de résilier le marché en application de l'article 39.1 h) du

CCAG.

Outre les cas et les conditions de résiliation du marché définis à l'article 39 du CCAG, l'inexactitude des documents et renseignements mentionnés aux articles R.2143-6 à R.2143-10 peut entraîner, sans mise en demeure préalable par dérogation à l'article 39.2 du CCAG, la résiliation du marché par décision de l'acheteur signataire du marché aux frais et risques du déclarant.

Lorsque le titulaire est, au cours de l'exécution du marché, placé dans l'une des situations mentionnées aux articles L.2141-1 à L.2141-11 du CCP ayant pour effet de l'exclure d'un marché, l'acheteur peut résilier le marché pour ce motif ainsi que conformément aux articles L.2195-1 à L.2195-6 du CCP.

Si le titulaire ne déclare pas sans délai sa mise en redressement judiciaire conformément à l'article L.2195-4 du CCP, l'acheteur peut résilier le marché dans les conditions de l'article 39 du CCAG.

Après mise en demeure restée sans effet dans un délai de deux mois et en application de l'article L8222-6 du Code du travail l'acheteur se réserve la possibilité de résilier le marché en cas de non-respect des articles L8221-3 à L8221-6 sur le travail dissimulé.

En cas de litige, les deux parties s'efforceront de régler à l'amiable tout différend éventuel relatif à l'interprétation des stipulations du contrat ou à l'exécution des prestations objet du contrat.

Le représentant de l'Acheteur ou le Titulaire peuvent soumettre tout différend qui les oppose au Médiateur des entreprises, dont la saisine s'effectue sur le site internet du Ministère de l'Économie, des Finances, de l'Action et des Comptes publics.

Ils peuvent également s'adresser au comité consultatif interrégional de règlement amiable des différends ou litiges relatifs aux marchés publics – Immeuble SKYLINE - 22, mail Pablo Picasso – B.P. 24209 - 44042 NANTES CEDEX 1.

En cas d'échec de la procédure amiable, l'instance contentieuse territorialement compétente est le tribunal administratif de Rennes.

6-2. Respect de la réglementation du travail

Après mise en demeure restée sans effet dans un délai de deux mois et en application de l'article L8222-6 du Code du travail l'acheteur se réserve la possibilité de résilier le marché en cas de non-respect des articles L8221-3 à L8221-6 sur le travail dissimulé.

ARTICLE VII. DÉROGATIONS

Le présent contrat déroge aux dispositions du CCAG-PI approuvé par l'arrêté du 30 mars 2021 :

Articles C.C.A.P.	Articles C.C.A.G.	Dérogation
1-3.2	4.2	Notifications et informations
1-4	4.1	Pièces contractuelles
2-5.2	9.4	Modalités de variation des prix
2-7	9-2	Assurances
2-11	14.1.1, 14.1.2, 14.1.3	Pénalités
6-2	40, 39.2	Résiliation du marché

PARTIE 2 – CLAUSES TECHNIQUES

ARTICLE VIII. DESCRIPTIF DES PRESTATIONS

8-1. Préambule

Les prestations demandées au titre du présent marché s'inscrivent dans le cadre d'une démarche plus large portant sur les stratégies foncières des EPCI bretons, exposée au points suivants 8.1.1 à 8.1.5 suivants.

8.1.1 Une démarche en deux étapes, pour une approche intégrée de la stratégie foncière

La présente prestation s'inscrit dans une démarche plus large visant à favoriser l'émergence ou la consolidation de stratégies foncières locales en Bretagne. Cette démarche globale se structurera en **deux phases complémentaires** :

Phase 1. Production de connaissances dynamiques (2026). L'objectif est de produire des analyses pour éclairer les collectivités sur les outils et les marchés fonciers. Ces supports alimenteront les ateliers participatifs prévus en 2026-2027 et serviront de référence pour les EPCI bretons. Il s'agit de la production de connaissances sur :

- **Une analyse des outils de préemption et d'expropriation** (*Objet de la tranche ferme*)
- **Une analyse des outils de l'aménagement pour répondre aux nouveaux enjeux fonciers** (*Objet de la tranche optionnelle*)

- **L'état des lieux des Observatoires de l'Habitat et du Foncier** (réalisé en régie par la DREAL).

Phase 2. L'animation d'ateliers de co-construction et partage d'expériences animés par le CEREMA (2026-2027)

- **Ateliers territorialisés** : Accompagnement de **4 EPCI volontaires** pour élaborer ou consolider leur stratégie foncière
- **Ateliers régionaux** : Restitution des travaux et **capitalisation collective** auprès de l'ensemble des EPCI bretons, via la CRHH et d'autres instances.

Cette démarche vise à répondre aux défis et s'inscrit dans le contexte ci-après exposé.

8.1.2 Un triple défi pour les territoires bretons

Les collectivités bretonnes doivent faire face à une crise du logement durable (pénurie et hausse des prix) et à un impératif de sobriété foncière (objectif Zéro Artificialisation Nette) d'ici 2030 et 2050, qui touchent en outre l'ensemble des politiques publiques d'aménagement (préservation des ressources naturelles et des terres agricoles, gestion des risques et du recul du trait de côte, offres de mobilité, développement des énergies renouvelables, accueil d'activités économiques et d'équipements...). Les EPCI sont en première ligne pour y répondre, mais beaucoup peinent à déployer des stratégies foncières efficaces en synergie avec les communes, faute de moyens, d'ingénierie ou de retours d'expérience concrets.

Les conséquences sont lourdes et les défis à relever sont complexes :

- **Défi financier** : coûts élevés des acquisitions foncières, risques de spéculation, finances publiques limitées.
- **Défi social** : difficulté à produire des logements abordables et diversifiés, acceptation sociale des projets parfois compliquée.

- Défi environnemental : optimisation foncière souvent peu maîtrisée, concurrence foncière entre usages et projets et possiblement avec les objectifs climatiques et de préservation de la biodiversité. Aussi, les besoins fonciers doivent être organisés et priorisés par la stratégie foncière et le projet de territoire de la collectivité.

8.1.3 Une diversité d'outils avec une recherche de dispositifs prescriptifs

Suite à la loi Climat et Résilience (2021), le SRADDET Bretagne a défini des cibles de consommation foncière (règle I-9) aux horizons 2030 et 2050 pour chaque territoire de ScoT et privilégie dans ce cadre le renouvellement urbain. Par ailleurs, les outils d'observation (Observatoires du Foncier et de l'Habitat, inventaire des ZAE...) et les outils fonciers ont été renforcés, depuis la loi SRU et jusqu'à récemment avec notamment la loi Climat et Résilience et ses évolutions et décrets d'application. Pour autant, aucune méthode type n'est définie et imposée pour élaborer une stratégie foncière locale efficiente.

Les collectivités doivent donc innover et s'adapter, en s'appuyant sur des actions et des outils variés assurant la robustesse d'une stratégie foncière : observatoires du foncier, documents de planification, référentiels fonciers, actions foncières et fiscales opérationnelles, financement, gouvernance et partenariats, ingénierie territoriale autour du foncier.

8.1.4 Des freins persistants malgré des outils disponibles

Bien que des ressources existent (boîte à outils de l'EPF Bretagne, webinaires, géoportail du Cerema, démarche SOFT de stratégie d'optimisation foncière territoriale, Urbansimul), leur appropriation reste limitée, surtout dans les EPCI ruraux ou péri-urbains, moins bien dotés en ingénierie interne. Les raisons sont multiples, en particulier :

- Manque de temps et de moyens : les stratégies sont souvent réactives (opportunités foncières) plutôt que proactives.
- Complexité juridique : méconnaissance des outils, de la jurisprudence et des évolutions récentes de l'arsenal réglementaire (ex. : sursis à statuer élargi, DPU étendu depuis 2021).
- Absence de retours d'expériences locales : peu d'exemples bretons de stratégies foncières intégrées à partager (alliant en particulier actions d'observation, interventions opérationnelles et de gouvernance).

8.1.5. Une fenêtre d'opportunité en 2026

- Renouvellement des exécutifs locaux (élections de mars 2026) : nouvelle dynamique politique pour porter le sujet.
- Lancement du PPI 2026–2030 de l'EPF Bretagne et de Foncier Bretagne : moyens financiers et techniques renforcés notamment pour le logement.
- Travaux de la CRG ZAN (Conférence Régionale de Gouvernance) : le foncier est une priorité régionale pour les élus régionaux.

Dans, ce contexte, il est apparu opportun d'engager une démarche auprès des collectivités bretonnes visant à promouvoir les stratégies foncières et en particulier les outils opérationnels de l'acquisition foncière.

8-2. TRANCHE FERME : Réalisation d'une prestation d'étude sur l'analyse des outils de préemption et d'expropriation des collectivités territoriales

8.2.1 Objet de la prestation

La tranche ferme du présent **Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) porte sur l'analyse des droits de préemption et de l'expropriation mobilisés par les collectivités** dans le

cadre de la démarche pilotée par la DREAL Bretagne « Accompagner les stratégies foncières des EPCI bretons ».

Cette analyse permettra de **consolider les connaissances** sur les outils d'acquisition foncière existants et principalement leurs mises en œuvre sur le terrain par les collectivités, dans le cadre ou non de stratégies foncières d'ensemble, en appui au déploiement des politiques publiques de **sobriété foncière** et de **production de logements abordables**.

Cette étude vise à mieux connaître la mise en œuvre des outils de maîtrise foncière pour que les collectivités bretonnes puissent assurer de façon sécurisée et à coût maîtrisé la maîtrise foncière de leurs opérations d'aménagement, en particulier celles dédiées à la production de logements.

8.2.2 Objectifs de l'analyse

Les objectifs de cette prestation sont d'identifier les modalités pratiques de recours aux dispositifs de préemption et d'expropriation dans le cadre des projets de renouvellement ou d'aménagement urbain portés par les collectivités territoriales, ou des acteurs à qui elles délèguent ce droit, ainsi que les enseignements pouvant en être tirés, tant pour les intercommunalités que pour les communes, et le cas échéant pour les acteurs qui les accompagnent. Il s'agira de mettre en exergue les bonnes pratiques et les modes de faire innovants de collectivités conduisant des politiques d'acquisitions anticipatrices et efficaces.

L'analyse comprend notamment une analyse de l'état de l'art, de la jurisprudence et des avantages et limites rencontrées par les collectivités dans l'usage de ces dispositifs dans le cadre de projets d'aménagement ou de renouvellement urbain.

Il est attendu une analyse **pédagogique, claire et pratique**, facilitant **l'appropriation des concepts et leur déclinaison opérationnelle en intégrant des recommandations et les écueils à éviter** pour optimiser leur usage.

Il est attendu de cette analyse :

- Une analyse du cadre juridique actuel de la préemption et plus particulièrement de l'expropriation, en rappelant les principales évolutions et en mettant l'accent sur les dispositions législatives récentes (notamment les lois « 3DS », sur les copropriétés dégradées » et « Climat et Résilience »).
- Une analyse de la jurisprudence qu'elle soit administrative, civile, constitutionnelle voire européenne depuis une vingtaine d'années en évaluant l'impact de ces évolutions jurisprudentielles sur les prix et la sécurité juridique des opérations d'aménagement, en particulier sur le volet de l'expropriation.
- Les deux points ci-avant ont déjà fait l'objet, en particulier concernant le droit de préemption, d'un état du dispositif législatif et réglementaire, ainsi que de la jurisprudence en vigueur. Par conséquent la méthodologie du prestataire ainsi que son offre financière devront tenir compte des productions déjà réalisées. (cf en particulier la « boîte à outils réglementaire » de l'EPF Bretagne – site internet EPF Bretagne).
- Une analyse de l'état de l'art de la mobilisation de ces dispositifs par les intercommunalités et communes bretonnes dans le cadre des projets de renouvellement ou d'aménagement urbain , ainsi que les enseignements pouvant en être tirés, tant pour les intercommunalités et communes, que pour les acteurs qui les accompagnent ou à qui elles ont délégué ces droits.
- Des recommandations (en termes de choix d'outil, de conduite de procédures, de modalité d'évaluation des biens, de gouvernance locale...) visant à faciliter les acquisitions

foncières et la mise en œuvre de dispositifs de maîtrise foncière par les collectivités à un coût financier maîtrisé. Il est demandé en particulier de mettre en exergue les freins pour certaines collectivités dans l'utilisation de ces procédures (complexité juridique, durée des procédures, issue incertaine, coût financier, humain et politique, gouvernance locale...) et à l'inverse les stratégies mobilisées par d'autres territoires qui y ont recours avec succès.

8.2.3 Périmètre de la prestation

Les analyses portent prioritairement sur les procédures :

- de préemption : DPU et DPU renforcé, DP en ZAD, droit de priorité, pratique du DP avec révision de prix
- d'expropriation : DUP travaux, DUP réserves foncières, expropriation simplifiée liée aux dispositifs d'acquisition de biens sans maître et de biens en l'état d'abandon manifeste.
- le cas échéant l'analyse d'outils non identifiés ci-dessus et a priori peu mobilisés et l'analyse des champs nouveaux concernant les outils opérationnels d'acquisition et de maîtrise foncière existants (par exemple la sobriété foncière, la renaturation, le recul du trait de côte...).

En revanche, il n'est pas attendu d'étendre ce périmètre à d'autres types de dispositifs relevant plutôt du champ des outils de cession tels que les baux emphytéotiques et plus généralement les dispositifs de démembrement et de dissociation foncière, ou encore d'une opération de rénovation urbaine tels que les dispositifs de restauration immobilière.

Dans ce sens, les opérations de rénovation immobilière (c'est à dire soutenues par les aides de l'ANAH, par exemple de type RHI-THIRORI), soit de logements sous arrêté de péril ou d'insalubrité ne font pas partie du périmètre de l'étude.

8.2.4 Public cible

Cette analyse et les enseignements tirés de celle-ci devront s'adresser aux 3 cibles suivantes :

- **Des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) bretons et des communes bretonnes**
- **Des services de l'État** (DDTM, DREAL),
- **Partenaires institutionnels** : EPF Bretagne, Région Bretagne, Banque des Territoires, ADEME, etc.

8.2.5 Méthodologie

Sources à exploiter :

- Textes législatifs et réglementaires (Codes de l'urbanisme, de l'environnement, de l'expropriation, Code Général des Collectivités Territoriales).
- Jurisprudence (publications de l'EPF Bretagne, travaux des EPF ou réseau des aménageurs, Cerema, Légifrance, doctrine administrative, revues spécialisées).
- Retours d'expériences des collectivités et acteurs de l'aménagement sur leurs pratiques en matière de préemption et d'expropriation : entretiens à conduire sur la question des acquisitions foncières auprès des élus et/ou techniciens du service chargé de l'habitat et du foncier de 5 EPCI, 6 communes en Bretagne, dont 3 hors des 5 EPCI retenus, les services des domaines sur les modalités d'évaluation des biens, l'EPF Bretagne, 2 SEM d'aménagement (par exemple Territoire et la SEM Breizh). Les entretiens pourront avoir lieu par téléphone ou visio-conférence.

8.2.6 Livrables

- Un livret restituant l'analyse conduite, d'environ 40 pages au maximum, présentant d'une part les résultats issus de l'analyse du corpus existant, et d'autre part les résultats issus des retours d'expériences bretons, ainsi que les enseignements et recommandations qui en sont tirés.
- Des annexes au livret de restitution : les extraits et/ou synthèses de jurisprudences, fiche-outils le cas échéant, retranscription des entretiens conduits avec les collectivités et acteurs locaux (en prenant en compte les productions déjà existantes comme celles de l'EPF Bretagne)
- Une synthèse de 10 pages maximum rédigée de manière pédagogique à destination des élus (encadrés, schémas, tableaux comparatifs de procédures).

Qualité des livrables :

Structure claire avec sommaire détaillé

Visuels : Cartes, tableaux comparatifs, infographies.

Sources citées : Références précises (textes légaux, études, entretiens).

Version numérique : Fichiers modifiables (Word/Excel) + PDF pour les documents finalisés

8-3. TRANCHE OPTIONNELLE : Réalisation d'une prestation d'étude sur les outils de l'aménagement pour répondre aux nouveaux enjeux fonciers

8.3.1 Objet de la prestation

La tranche optionnelle du présent **Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP)** porte sur **l'analyse de l'évolution des outils fonciers, des procédures d'urbanisme et des montages financiers mobilisés par les acteurs de l'aménagement et ceux qui pourraient être initiés dans les prochaines décennies pour mieux maîtriser le coût des opérations**, dans le cadre de la démarche pilotée par la DREAL Bretagne « Accompagner les stratégies foncières des EPCI bretons ».

L'analyse doit permettre de **retracer et partager** l'évolution des stratégies et des outils de maîtrise foncière depuis la **Loi d'Orientation Foncière (LOF) de 1967 jusqu'à aujourd'hui**. Il s'agit de **montrer de manière pédagogique les principales évolutions et d'identifier les outils d'aménagement et les montages financiers les mieux adaptés pour conduire aujourd'hui une politique foncière efficace à prix maîtrisé, parmi ceux qui sont les plus efficaces**.

Les outils fonciers et d'aménagement créés dans les années 70 pour construire et loger en masse, rapidement et en extension urbaine, ont été progressivement complétés voire remplacés par des outils de rénovation, de mutation et de densification foncière et immobilière, dans un objectif de sobriété foncière et de renouvellement urbain. Ainsi, les outils comme les ZUP, ZAD et ZAC, fondés sur l'extension urbaine et l'urbanisme de zoning, ont évolué progressivement vers la création de ZAC multisites et plus récemment de ZAC en renouvellement urbain, avec des modèles économiques plus complexes.

La rénovation des documents d'urbanisme a conduit également à réinterroger le potentiel foncier mobilisable au sein des tissus urbanisés pour l'encadrer à des fins d'optimisation. Depuis les années 2000 et plus récemment, l'arsenal juridique et l'offre d'ingénierie publique dédiée à l'optimisation foncière se sont renforcés pour accompagner techniquement et financièrement des politiques de densification urbaine et de mutation du bâti dégradé ou vacant.

Les montages financiers identifiés par ailleurs par cette analyse feront l'objet de temps de partage dans le cadre de cette démarche auprès des EPCI bretons afin de leur apporter des clés de lecture pour faire face à l'augmentation des prix du foncier et des coûts de l'aménagement.

8.3.2 Objectifs de l'analyse

A la lumière de cette rétrospective, **il s'agira d'identifier et d'expliciter les nouveaux outils d'aménagement, les pratiques innovantes et efficaces**, mobilisés et mobilisables aujourd'hui par les collectivités, les opérateurs fonciers et de l'aménagement, permettant de répondre aux enjeux de production de logements abordables, dans un contexte caractérisé par un foncier coûteux, rare et complexe à maîtriser et à acquérir.

Il conviendra, à l'issue cette présentation de montrer l'impérieuse nécessité pour les collectivités d'intervenir d'un point de vue politique, technique et financier, selon une diversité de modalités d'implication et d'actions visant à assurer une production foncière et de logements abordables susceptibles de répondre aux besoins des territoires. Dans cette perspective, **il s'agira de capitaliser les bonnes pratiques des collectivités et de leurs opérateurs** au regard de la combinaison d'outils d'aménagement et financiers pour mener des opérations assurant des prix de sortie maîtrisés, le cas échéant en distinguant les différents segments de marché concernés.

Dans ce sens, l'analyse abordera également l'évolution des coûts du foncier et des pratiques de l'aménagement opérationnel, ainsi que les nouveaux montages financiers pour y faire face. Elle résultera notamment des entretiens et d'une étude statistique sur les prix d'acquisition et de sortie, basée en particulier sur les territoires identifiés dans le cadre des entretiens.

L'analyse s'appuiera sur les retours d'expériences et l'état de l'art produits au niveau national par les différents réseaux professionnels (notamment aménageurs, établissements publics fonciers et d'aménagement, FNAU...)

8.3.3 Périmètre de la prestation

Les analyses porteront sur les outils fonciers et de l'aménagement opérationnel, voire les documents d'urbanisme liés à ces outils, ainsi que les pratiques des acteurs de l'aménagement associées à la mise en œuvre des opérations d'aménagement.

Ces analyses et recommandations seront plus particulièrement ciblées sur les outils de l'aménagement, procédures opérationnelles, outils de financement et leurs spécificités au regard de la réalisation d'opérations de logements, pouvant inclure l'accueil de services et d'équipements publics. Sont donc exclus du périmètre les outils et procédures spécifiques à des opérations en faveur de l'accueil des activités économiques, de renaturation et de gestion des risques, ou encore de loisirs, de mobilité et de transition énergétique.

8.3.4 Publics cibles : même publics cibles prévus 8.2.4 en y ajoutant les acteurs suivants ARO HLM, Action logement.

8.3.5 Méthodologie

- **Sources à exploiter :**

- Textes législatifs (LOF, codes de l'urbanisme, lois et règlements ultérieurs à la LOF ayant impacté les politiques et les outils fonciers).
- Rapports publics (Cerema, EPF Bretagne, DHUP, FNAU, LIFTI....).
- Études académiques ou spécialisées sur les outils et les marchés fonciers, documents de l'EPF Bretagne, réseau des EPF et des aménageurs
- Retours d'expérience des collectivités et acteurs de l'aménagement sur leurs pratiques en matière de montages financiers : entretiens à conduire dans la suite de l'analyse prévue au 8.2 auprès des mêmes acteurs

8.3.6 Livrables

- Un livret restituant l'analyse conduite, d'environ 40 pages au maximum, présentant

d'une part les résultats issus de l'analyse du corpus existant, et d'autre part les résultats issus des retours d'expériences bretons, ainsi que les enseignements et recommandations qui en sont tirés.

- Des annexes au livret de restitution : les extraits et/ou synthèses des modes de financements et montages juridiques innovants et efficaces pour la maîtrise foncière, fiche-outils le cas échéant, retranscription des entretiens conduits avec les collectivités et acteurs locaux.
- Une synthèse de 10 pages maximum rédigée de manière pédagogique à destination des élus (encadrés, schémas, tableaux comparatifs de procédures).

Qualité des livrables :

Structure claire avec sommaire détaillé

Visuels : Cartes, tableaux comparatifs, infographies.

Sources citées : Références précises (textes légaux, études, entretiens).

Version numérique : Fichiers modifiables (Word/Excel) + PDF pour les documents finalisés

8-4. Modalités d'exécution des prestations

8.4.1 Pilotage et comité de pilotage

Cette prestation sera pilotée par le comité de pilotage de la démarche globale, composé comme suit : DREAL Bretagne (chef de projet désigné).

Comité de pilotage :

Membres : Région Bretagne, EPF Bretagne, Banque des Territoires, DDTM...

Rôle : Valider les livrables, arbitrer les difficultés

Comité technique :

Membres : EPF Bretagne, DDTM,

8.4.2 Obligations du prestataire

- Respect des délais : Calendrier contractuel (sur 6 mois pour la tranche ferme et 6 mois pour la tranche optionnelle). Les tranches pourront se chevaucher. Les entretiens seront communs et seront effectués lors de la tranche ferme.
- Confidentialité : Engagement de non-divulgence des données sensibles (prix fonciers, stratégies non publiées).
- Neutralité : Approche objective (pas de promotion d'un outil spécifique).
- Accessibilité : Livrables en format accessible