



## ZAC de la Trémelière / Ilot-Jardin 3 - Lot C

# DOSSIER DE CONSULTATION OPERATEURS IMMOBILIERS

DÉCEMBRE 2020

# SOMMAIRE

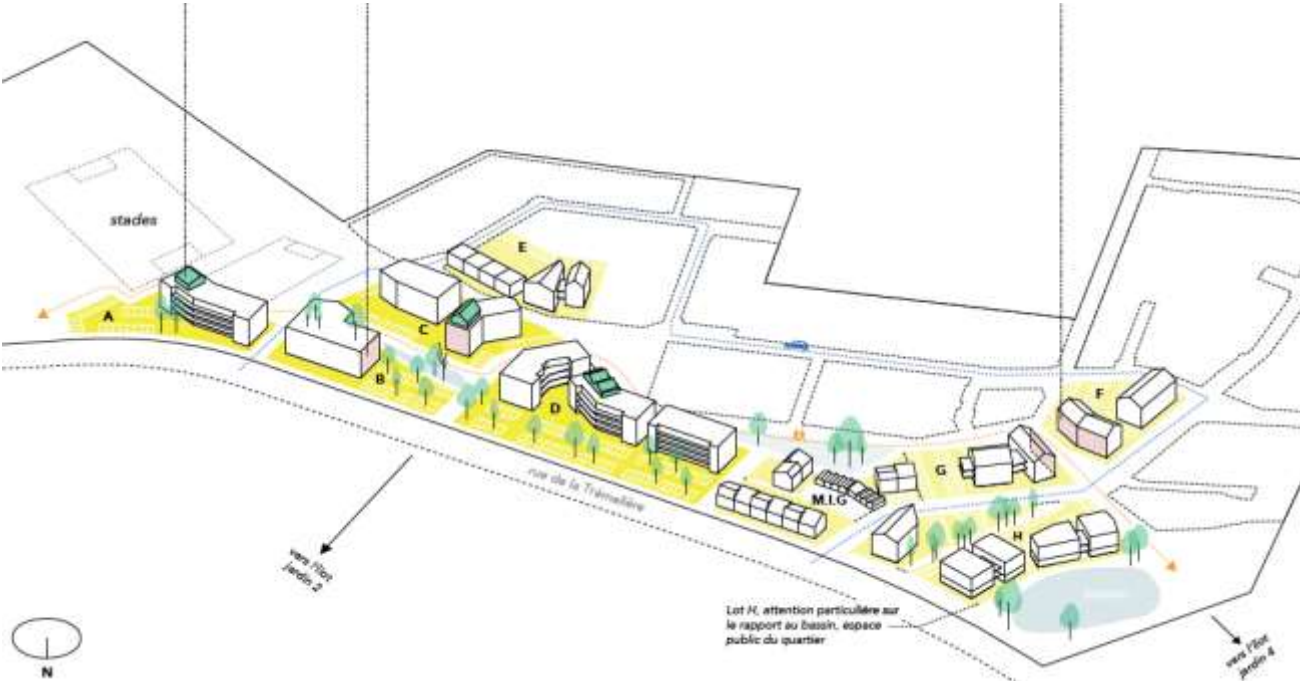
---

SOMMAIRE .....2

PREAMBULE .....3

REGLEMENT .....3

DOSSIER D'OFFRES ET CRITERES DE SELECTION .....5



---

# PREAMBULE

---

La présente consultation est initiée par la société TERRITOIRES & DEVELOPPEMENT, Aménageur Concessionnaire de LE RHEU pour la réalisation de la ZAC de la Trémelière située sur le territoire de la commune. Dans le cadre de la mise en œuvre de l'îlot-jardin 3, TERRITOIRES & DEVELOPPEMENT souhaite procéder au lancement d'une opération sur le lot C.

La présente consultation n'obéit à aucun autre règlement que celui que se fixe librement TERRITOIRES & DEVELOPPEMENT, et qui se trouve exposé dans les paragraphes qui suivent.

Territoires & Développement se réserve le droit d'introduire tout complément ou modification qu'il jugera nécessaire et d'en informer au moment opportun les opérateurs immobiliers.

TERRITOIRES & DEVELOPPEMENT se réserve par ailleurs le droit de ne pas donner suite à la consultation à tout moment, sans qu'il y ait lieu au versement d'indemnité de quelque nature que ce soit.

---

# REGLEMENT

---

## 1. Critères à respecter pour participer

La présente consultation s'adresse à une liste ouverte d'opérateurs immobiliers ou groupements solidaires d'opérateurs immobiliers en mesure de faire une offre unique et solidaire pour le programme de la présente consultation.

Les groupements éventuels devront être affichés dans leur globalité en précisant le rôle et les responsabilités envisagés par chacun de ses membres.

## 2. Objet de la consultation

La consultation porte sur le lot C de l'îlot-jardin 3 de la ZAC de la Trémelière qui est composé de 2 bâtiments devant accueillir une trentaine de logements collectifs au total et dont la programmation doit être répartie comme suit :

ZAC DE LA TREMELIERE - ILOT-JARDIN 3 - LOT C		
Éléments de programmation	BAT. NORD	BAT. SUD
Type de produit / financement	Accession libre	Locatif régulé
	Libre	Au choix : - PLS Institutionnel - PLS en démembrement - PLS privé - Logement Locatif Intermédiaire (LLI)
Nombre de logements	13	16
Surface habitable m <sup>2</sup> (environ)	845	1 040
Charge foncière attendue € HT	330 < CF < 350	selon fiche produits PLH

### 3. Enjeux et attentes pour ce programme de logements

La réalisation de l'îlot-jardin 3 de la ZAC de la Trémelière démarrera par la construction d'un ensemble de bâtiments de logements collectifs venant s'implanter le long du mail de la Trémelière.

Les différents programmes de logements sont les suivants :



Le mail urbain situé dans le prolongement de la rue existante de la Trémelière constitue un espace public structurant du quartier de la Trémelière. En lien direct avec les quartiers déjà existants, il constitue un axe structurant de toute la ZAC entre la ville actuelle et son extension.

Dès lors, afin de garantir une cohérence architecturale, en particulier autour de l'espace public de « la mare », l'aménageur organisera 1 à 2 ateliers dans le courant du 2<sup>ème</sup> trimestre 2021. Ces ateliers sont primordiaux car ils permettront d'instaurer une co-élaboration de ce projet urbain avec l'ensemble des différents maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre des programmes de logements réunis autour de l'aménageur et son équipe d'urbaniste/paysagiste.

Les enjeux du programme et du projet architectural portent sur les sujets suivants :

1. La qualité architecturale, l'insertion du projet dans le site et le dialogue du projet avec l'espace public de « la mare » notamment ;
2. La capacité à proposer et mettre en place un ou plusieurs lieu et/ou espaces à usages communs à l'échelle du programme ;
3. L'intégration des thématiques abordées dans l'annexe « Approche de la performance thermique, des éco-matériaux et des énergies renouvelables dans le projet » ;
4. La capacité à proposer la plus grande partie des stationnements en enterré (règle PLUi et topographie favorable),
5. La valeur d'usage des logements et l'évolutivité possible sur certains grands logements (logements proposés et cibles recherchées),

---

# DOSSIER D'OFFRES ET CRITERES DE SELECTION

---

## 1. Dossier de candidature et de l'offre à remettre

- Le **dossier de candidature** devra comporter **une note de présentation de la maîtrise d'ouvrage**, comprenant les références détaillées sur des programmes similaires et précisant la répartition des rôles et des responsabilités au sein du groupement s'il y a lieu.

Le dossier de candidature doit permettre à l'aménageur d'apprécier la motivation et l'organisation des promoteurs. En outre, par leur candidature, les candidats reconnaissent adhérer à la philosophie générale du projet et s'engagent à respecter les règles de la consultation et du déroulé sous la forme d'ateliers afin de préciser le projet architectural tout en restant dans les ambitions retenues et sur des implications économiques et financières raisonnables.

- **L'offre** des candidats devra comporter les éléments suivants :
  - a) **Une note de présentation du projet immobilier permettant d'exposer les ambitions et intentions que le candidat développera au sein de son programme, en particulier sur les thématiques suivantes :**
    - La programmation envisagée,
    - Les prix de vente des logements envisagés par typologie.
  - b) Le tableau « Cadre de bilan promotion » renseigné au format EXCEL
  - c) Une note qui portera spécifiquement sur les engagements concernant le volet performance énergétiques, énergies renouvelables et matériaux biosourcés. L'offre devra prendre en compte les éléments présentés dans l'annexe « Approche de la performance thermique, des éco-matériaux et des énergies renouvelables dans le projet ».
  - d) **Une offre de charges foncières conforme aux attendus.**
  - e) **Un calendrier** prévisionnel de mise en œuvre précisant les étapes suivantes :
    - Dépôt du Pré-PC
    - Dépôt du PC
    - Lancement de la commercialisation
    - Lancement travaux
    - Clos/couvert
    - Livraison
  - f) **Une liste de 2 à 3 architectes avec des références** similaires au programme proposé, dans les 5 dernières années.
  - g) **Un engagement écrit** à participer activement : maître d'ouvrage (et architecte retenu), aux ateliers organisés par l'Aménageur pour la mise au point du projet architectural.

## 2. Calendrier indicatif de la consultation et des étapes à suivre

Le planning prévisionnel envisagé est le suivant :

- Lancement de la consultation de candidatures d'opérateurs immobiliers : Lundi 21 décembre 2020
- Date de remise des candidatures et des offres : Lundi 25 janvier 2021 - midi
- Choix de l'opérateur immobilier : début février 2021
- Atelier(s) de travail avec l'urbaniste de la ZAC : mars -avril 2021
- Signature du compromis de vente au plus tard : mai 2021

### 3. Critères de sélection du candidat et de l'offre retenus

Le choix du candidat et de l'offre retenus se fera notamment sur la base des critères suivants, non classés par ordre d'importance :

#### Candidature :

- Fourniture de l'ensemble des pièces
- Organisation et références du candidat

#### Offre :

- Programmation proposée
- Ambitions proposées et réponses apportées au regard des enjeux et attentes présentées dans le règlement et la fiche de lot
- Charge foncière proposée : rapport entre prix de sortie et niveau de charge foncière pour tous les produits et typologies de logements
- Calendrier de mise en œuvre
- Liste des architectes proposés selon leurs références
- Note d'intention sur le logement (valeur d'usage, désirabilité, durabilité, évolutivité..) sur la maîtrise des coûts de construction et les éléments de contribution aux démarches de réflexion organisées par la Ville et Territoires.
- Note qui portera spécifiquement sur les engagements concernant le volet performance énergétiques, énergies renouvelables et matériaux biosourcés

Le choix du lauréat se fera ainsi sur le programme, son ambition, et bien sûr les engagements financiers.

### 4. Engagements du candidat lauréat

L'engagement du candidat sera effectif **courant mai 2021** après la validation du projet architectural (phase APS) et à la signature du compromis de vente avec Territoires & Développement et le règlement de l'acompte de 10%.

### 5. Demande de renseignements et conditions de remise des candidatures

Les demandes de renseignements complémentaires pourront être formulées jusqu'au **vendredi 15 janvier** auprès de :

Jessie JOSEPH – Responsable d'opérations  
Immeuble Agora  
1 rue Geneviève De Gaulle-Anthonioz- CS 50726  
35207 RENNES Cedex 2 /

Tel : 02.99.35.21.07

[jessie.joseph@territoires-rennes.fr](mailto:jessie.joseph@territoires-rennes.fr)

Les candidats souhaitant répondre à la consultation devront remettre un dossier contre récépissé ou l'envoyer en lettre recommandée ainsi qu'une version numérique (par mail ou sur CD ou clé USB) avec accusé de réception à l'adresse suivante :

TERRITOIRES & DEVELOPPEMENT  
1, rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz  
CS 50726  
35207 RENNES CEDEX 2

L'enveloppe portera la mention :

ZAC de la Trémelière  
Consultation opérateurs immobiliers  
ILOT-JARDIN 3 – Lot C  
Ne pas ouvrir avant la séance d'ouverture des plis.

Le dossier sera remis **au plus tard le LUNDI 25 JANVIER, 12h (midi).**

## 6. Liste des pièces du dossier de consultation

1. Règlement de consultation
2. Approche de la performance thermique, des éco-matériaux et des énergies renouvelables dans le projet
3. Cadre de bilan promotion
4. Schéma de composition de l'îlot-jardin 3
5. Fiche de lot C – IJ3
6. Plan de vente du lot C– IJ3
7. Fiches produits régulés PLH 2015-2022\_Version 2020 (1)
8. Le cahier des prescriptions paysagères de l'espace public IJ
9. Le cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères applicable aux lots individuels (pour information)
10. Projet de compromis de vente
11. Cahier des Charges de Cession de Terrain
12. L'étude de sol G2 pour les voiries des IJ3 et 4
13. Un plan situant les futurs arrêts de bus et les PAV

**Ces pièces sont à solliciter auprès de Mme Le Franc :**  
[isabelle.lefranc@territoires-rennes.fr](mailto:isabelle.lefranc@territoires-rennes.fr) / 02 99 35 07 15