



TERRITOIRES RENNES

ASSEMBLEURS D'IDÉES, AMÉNAGEURS DE DIVERSITÉ



**APPEL A PROJET –
CONSTRUCTION DE MAISONS EN
MATERIAUX BIOSOURCES**

JUIN 2022

SOMMAIRE

LE CONTEXTE	3
LES OBJECTIFS DE LA CONSULTATION.....	5
MODALITÉS DE LA CONSULTATION.....	5
LE MONTAGE DU PROJET	9
CALENDRIER	10

LE CONTEXTE

Territoires Publics est aménageur de la ZAC de la Touche depuis l'approbation par la Ville de LAILLE de la concession d'aménagement en date du 13 novembre 2017.

Cette opération s'étend sur 17ha et comprendra à terme environ 350 logements.

Les secteurs 1 et 2 de la ZAC sont en cours de réalisation.

Dès le début des études, les élus ont souhaité mettre l'accent sur le volet développement durable dans les espaces publics avec un travail spécifique sur les voiries notamment. Il en résulte la mise en place de voiries dites « drainantes » sur l'ensemble de l'opération à l'exception de l'axe principal Est-Ouest et une opération largement maillée de cheminements.

Dans une logique globale de développement durable et de prise en compte des enjeux liés au réchauffement climatique, Territoires Publics, en ses qualités d'aménageur, est convaincue du rôle qu'elle peut jouer pour impulser la réalisation de projets innovants voire expérimentaux autour de ces enjeux.

La Commune, membre du réseau BRUDED, est largement investie dans les démarches innovantes et écologiques.

Sur le premier secteur de la ZAC, un Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par Territoires à l'échelle de la société a conduit à retenir la société TRECOCAT pour réaliser une maison individuelle « performante » équipée de capteurs permettant de suivre les consommations énergétiques sur une période de 4 ans.

Deux bâtiments collectifs modulaires bois, dont un labellisé Passiv Haus, ont également été réalisés sur cette première opération dans le cadre de l'AMI Construction bois pour tous lancé par Rennes Métropole et animé par Fibois Bretagne (anciennement Abibois).

Aussi, porté par les élus dans cette démarche, l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Construire avec les matériaux biosourcés et la terre crue » lancé par l'Etat, l'ADEME et la Région s'est tout de suite présenté comme une opportunité de pouvoir mettre en œuvre une manière de construire différente en bénéficiant d'un accompagnement technique.

Le dossier de candidature présenté avec un objectif de 7 maisons individuelles en accession à la propriété a été retenu par le comité de pilotage de l'AMI lors du jury qui s'est réuni le 19 novembre 2021.

Le secteur visé se situe dans un espace végétalisé au sud du collège Marie Curie ayant ouvert ses portes en septembre 2020 et bénéficiant d'une architecture faisant la part belle au bois.

En plus de l'intégration des maisons, il est attendu des constructions qu'elles présentent un caractère démonstratif et reproductible. Il ne s'agit pas de réaliser une construction témoin mais bien de mettre en valeur des savoir-faire garant d'une démarche écologique et d'un confort d'usage.

▪ Les modalités

Cette consultation s'adresse à des constructeurs et des architectes HMONP, chacun des deux ilots étant réservés à l'un d'entre eux. Ainsi, les constructeurs peuvent répondre sur l'ilot de 4 lots formant un ténement global de 1.135 m² et les architectes sur l'ilot de 3 lots formant un ténement global de 1 012 m². **Une seule équipe sera retenue par ilot.**

Les terrains sont acquis par des particuliers auprès de Territoires Publics qui s'occupe de la viabilisation des terrains, des espaces publics, de la voirie et de la réalisation de la place de stationnement déportée. L'acquéreur s'engage à rentrer dans la démarche lancée sur ce secteur et donc à travailler avec l'équipe retenue sur chacun des deux secteurs.

Des accords de partenariat seront passés avec chacune des équipes reprenant les objectifs de la démarche.

Cette consultation menée par Territoires Publics s'inscrit dans le cadre d'un AMI lancé par l'Etat, l'ADEME et la Région. L'objectif est de valoriser des modes constructifs à base de matériaux biosourcés et terre crue dans des coûts maîtrisés qui soient ensuite reproductibles.



Secteur identifié pour la consultation – Tranche 3 « Le Quartier Buissonnier »



Entrée du collège Marie Curie

LES OBJECTIFS DE LA CONSULTATION

▪ POUR TERRITOIRES PUBLICS

À travers l'animation de cette consultation, Territoires Publics souhaite mettre en avant les savoirs faire locaux, tout en veillant à une maîtrise des coûts de construction. En proposant plusieurs parcelles, Territoires Publics souhaite encourager différents constructeurs, afin de tester différents process tout en préservant une harmonie architecturale générale en lien avec le parti d'aménagement de l'urbaniste.

▪ POUR L'AMI « CONSTRUIRE AVEC LES MATERIAUX BIOSOURCES ET LA TERRE CRUE »

- ❖ Permettre l'émergence de projets et pérenniser une dynamique régionale.
- ❖ Structurer et accompagner une montée en compétences des professionnels du territoire breton autour de l'expérience.
- ❖ Mettre en avant l'emploi vertueux des matériaux biosourcés et terre crue dans la construction.
- ❖ Préparer la filière construction bretonne aux exigences de demain.

MODALITÉS DE LA CONSULTATION

▪ LES INVARIANTS DE LA CONSULTATION

- ❖ Proposer un mode constructif en matériaux biosourcés et/ou terre crue.
- ❖ Respecter le prix de cession du terrain fixé par Territoires Publics soit 230 € TTC/m².
- ❖ Proposer un contrat de construction de maison individuelle à l'acquéreur pour les constructeurs et un contrat en mission complète + OPC pour les architectes.
- ❖ Respecter le cahier des charges de l'AMI Construire avec des Matériaux biosourcés et en terre crue.

Sur les maisons individuelles, il existe 2 options pour respecter les exigences en quantité de matériaux biosourcés et terre crue :

- 1- Atteindre 84 kg/m² SP de matériaux biosourcés avec au moins 2 matériaux de filières différentes ou,
- 2- Atteindre 63 kg/m² SP de matériaux biosourcés avec au moins 4 matériaux de filières différentes.

Par ailleurs, la possibilité de recourir aux matériaux produits et transformés localement est étudiée, les logiques de circuit-court et de réemploi seront favorisés.

L'ensemble des exigences relatives à l'AMI sont précisées dans le règlement et ses annexes joint à la présente consultation et téléchargeables en ligne ici : <https://www.fb2.bzh/ami-biosources/>.

- ❖ Remplir la fiche de calcul fournie dans le cahier des charges de l'AMI et la mettre à jour régulièrement (stade réponse, stade PC et phase travaux).
- ❖ Respecter le cahier des prescriptions architecturales et techniques de la ZAC.



@Echopaille



© François Quideau / Atelier ALP



@Anatomiesd'architecture/ Atelier Caz'eco



@Arnaud Bouissou / Terra



©CORNILLET Véronique



©Florence Devernay Architecte

▪ LE CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Les candidats, CMistes et Architectes HMONP devront déposer un dossier de candidature comprenant à minima :

- ❖ Des **éléments financiers** attestant de la solidité financière du candidat ou du groupement de candidats
- ❖ Les **moyens humains et matériels** du candidat ou du groupement du candidat
- ❖ Des **références choisies**, maximum 3, sur des constructions déjà réalisées en matériaux biosourcés avec descriptif du process constructif et du coût de construction au m² SHAB.

Il est possible de fournir des attestations de compétences à construire en matériaux biosourcés (par exemple formations Pro-paille, terre crue, construction bois, etc.)

▪ LE CONTENU DE L'OFFRE

Pour rappel, l'objectif est de démarrer les chantiers de manière concomitante. Néanmoins, il n'est pas possible à ce stade d'assurer que cet objectif sera effectif qui dépendra de la commercialisation. Il convient à chacun des candidats d'intégrer une possibilité de chantiers réalisés en décalé.

Pour les 4 lots réservés à des CMistes

- ❖ Une note de 5 pages maximum permettant de juger :

-La **compréhension des enjeux** urbains associés à la démarche initiée (construction dans le cadre d'une ZAC, vis-à-vis avec le collège, des propriétés privées existantes...) intégrant un principe de plan de masse avec l'implantation de maisons.

-Le **recours aux matériaux biosourcés et/ou terre crue** qu'il souhaite mettre en œuvre pour leur projet ainsi que leur mise en valeur et son rapport à l'écosystème économique local. Le candidat devra préciser ses intentions sur la quantité de matériaux biosourcés et terre crue en kg/m² SP.

-La qualité et la pertinence de la **méthodologie** envisagée au niveau du mode constructif

-Un **prix de sortie objectif** au m² habitable en partant sur une maison T4, 120m² de SP.

-Un **calendrier de mise en œuvre** avec indication de la date de dépôt du PC, de la date de démarrage et de livraison de la construction. Le démarrage des constructions sera possible sur le second trimestre 2023.

Pour les 3 lots réservés à des architectes HMONP

La possibilité est offerte à l'architecte de former un groupement dont il sera mandataire avec des entreprises spécialisées ou des bureaux d'études.

Par ailleurs, les limites entre les lots proposés dans la fiche de lot peuvent être remises en cause dans l'intérêt du projet en respectant, in fine, la surface totale des trois lots.

- ❖ Une note de 5 pages maximum permettant de juger :

- La **compréhension des enjeux** urbains associés à la démarche initiée (construction dans le cadre d'une ZAC, vis-à-vis avec le collège, des propriétés privées existantes...) intégrant un principe de plan de masse avec l'implantation de maisons.

-Le **recours aux matériaux biosourcés et/ou terre crue** qu'il souhaite mettre en œuvre pour leur projet ainsi que leur mise en valeur et son rapport à l'écosystème économique local. Le candidat devra préciser ses intentions sur la quantité de matériaux biosourcés et terre crue en kg/m² SP.

-La qualité et la pertinence de la **méthodologie** envisagée au niveau du mode constructif.

-Un **calendrier de mise en œuvre** avec indication de la date de dépôt du PC, de la date de démarrage et de livraison de la construction. Le démarrage des constructions sera possible sur le second semestre 2023.

- ❖ L'architecte passera avec l'acquéreur un contrat d'architecte type « ordre des architectes » en mission complète + OPC. Il est donc demandé au stade de l'offre, une grille de taux d'honoraires (y compris rémunération des éventuels BETs associés) en fonction du coût travaux de la maison selon les montants suivants : moins de 200 K€, entre 200 et 250 K€, entre 250 et 300 K€ et au-delà de 300 K€ ainsi qu'une explication sur la méthodologie mise en place avec les acquéreurs (nombre de réunions envisagé pour monter le dossier, capacité à s'adapter aux demandes, suivi de chantier).

▪ **LES CRITÈRES DE CHOIX D'ANALYSE**

Territoires Publics et [FB]² (M. SATRAN en charge de l'AMI) piloteront l'analyse des candidatures et des offres, en associant :

- ❖ Les Elus de Laillé
- ❖ BRUDED

L'ANALYSE SERA RÉALISÉE SELON LES CRITÈRES SUIVANTS :

- La pertinence des éléments de la candidature.
- La pertinence de la note méthodologique tant au niveau de la compréhension des enjeux du site que de du recours aux matériaux biosourcés.
- La méthodologie de travail avec les acquéreurs.

- Une audition pourra être envisagée avec les candidats en octobre.

LE MONTAGE DU PROJET

▪ SIGNATURE D'UN ACCORD DE PARTENARIAT ENTRE TERRITOIRES PUBLICS ET LE CONSTRUCTEUR ET L'ARCHITECTE

Un accord de partenariat sera signé avec le candidat retenu et reprendra les éléments de l'offre et les pièces de l'AMI (tableaux de suivi de la quantité de matériaux biosourcés et de décomposition du coût).

Pour les CMistes, les permis de construire seront travaillés en amont de la recherche d'acquéreurs au regard de l'offre, de la fiche de lot et du CPAUP, le but étant de proposer un produit « standard ».

Les permis de construire seront travaillés directement avec les acquéreurs dans le respect de l'offre, de la fiche de lot et du CPAUP.

▪ CESSION DU TERRAIN PAR TERRITOIRES PUBLICS A L'ACQUEREUR

Une promesse de vente est signée entre Territoires Publics et les acquéreurs. L'acquéreur s'engage auprès du constructeur retenu par Territoires Publics lors de la consultation.

Le prix du terrain (parcelle principale + stationnement déporté) est de 230 €TTC/m². A ce prix s'ajoute les frais de notaires et les taxes d'urbanisme classiques, à l'exception de taxe d'archéologie et de la part intercommunale de la taxe d'aménagement.

Après obtention du permis de construire, un acte authentique sera signé entre les parties.

L'acquéreur signera un contrat de construction de maison individuelle avec le CMiste retenu et un contrat d'architecte type « ordre des architectes » en mission complète + OPC sur la base des honoraires fixés au stade de la consultation.

▪ CONCEPTION

Les étapes de conception font l'objet de validation auprès de [FB]² au regard du cahier des charges de l'AMI fourni en PJ et de l'urbaniste sous l'angle de la fiche de lot et du cahier des prescriptions.

Les projets proposés devront être en cohérence avec l'environnement existant et présenter une mixité de matériaux.

Le chantier pourra faire l'objet de visites par des professionnels.

L'objectif est de démarrer les chantiers de manière concomitante sans pouvoir être assuré de son effectivité. Il revient donc à chacun d'apprécier le risque dans son offre.

▪ RÉCEPTION DE CHANTIER

Mise à jour du calcul de la part de matériaux biosourcés à la réception du chantier.

Actions de communications.

CALENDRIER

- ❖ **02 septembre 2022** : date limite de remise des dossiers de candidatures.
- ❖ Septembre 2022 : analyse des propositions.
- ❖ Octobre 2022 : auditions éventuelles de quelques candidats présélectionnés.
- ❖ Octobre 2022 : Choix des candidats et préparation des accords de partenariat.

▪ RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Les documents suivants sont téléchargeables et disponibles en ligne :

<https://drive.google.com/drive/folders/1DUOPcw70IWbePwQ0rIS0NRuQ4T5YGgYF?usp=sharing>

- ❖ Le présent document,
- ❖ La fiche de présentation de l'opération,
- ❖ Le Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de l'opération d'aménagement,
- ❖ La fiche de lot
- ❖ Le règlement de l'AMI et ses annexes <https://www.fb2.bzh/ami-biosources/>
- ❖ Les 2 Excel de calcul du coût et de la quantité de matériaux biosourcés

Pour obtenir tous renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir au plus tard 8 jours avant la remise des plis, une demande écrite ou un courriel à :

TERRITOIRES PUBLICS

Immeuble Agora
1, rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 50726
35207 RENNES CEDEX 2
Tél. : 02 99 35 15 15

Contact : Aurélie CHATELLIER, aurelie.chatellier@territoires-rennes.fr

▪ CONDITIONS DE REMISE DES CANDIDATURES ET OFFRES

La remise des plis se fera uniquement sur support numérique (format .pdf) avant le 02 septembre 2022, 9h00 envoyé à Laëtitia Georges (laetitia.georges@territoires-rennes.fr)



TERRITOIRES
RENNES

ASSEMBLEURS D'IDÉES, AMÉNAGEURS DE DIVERSITÉ