



ZAC des Hautes Perrières

Commune de Vern Sur Seiche

---

**DOSSIER DE CONSULTATION  
OPERATEURS IMMOBILIER LOT 8**

---



# PREAMBULE

*La présente consultation est initiée par la société TERRITOIRES PUBLICS, Aménageur concessionnaire de la Ville de VERN SUR SEICHE pour la réalisation de la ZAC des Hautes Perrières située sur le territoire de la commune.*

Dans le cadre de la mise en œuvre de la phase 2 comprenant environ 144 logements dont 61 terrains à bâtir, 23 maisons groupées et 60 collectifs, TERRITOIRES PUBLICS souhaite procéder au lancement d'une opération **sur le lot 8**.

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

TERRITOIRES PUBLICS 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 PUBLICS 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

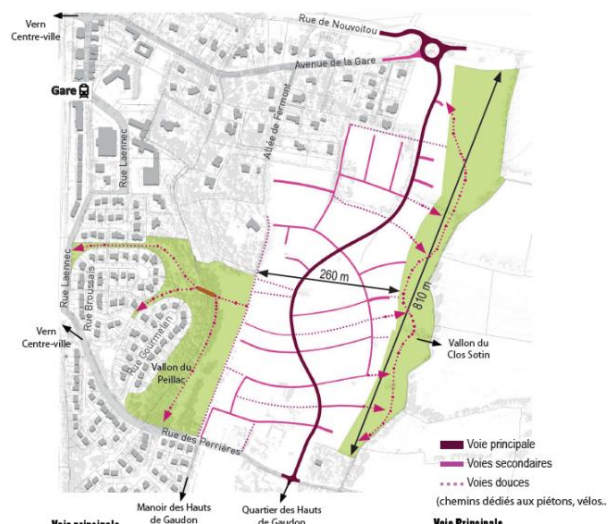
D'une surface de 22 hectares en limite Est de la Commune de Vern sur Seiche, la ZAC des Hautes Perrières développera en cinq phases un ensemble d'environ 690 logements.

Le projet s'inscrit dans une démarche délicate et attentionnée par rapport au territoire sur lequel elle s'installe et doit **porter un regard prospectif sur les usages et manières d'habiter de demain**.

Pour répondre à **des objectifs d'économie d'espace et de densification** le projet porte une certaine compacité tout en s'intégrant à son environnement. Il s'attachera à **retrouver l'esprit d'un paysage « bocager »**.

La présente consultation s'adresse à des 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 consiste à attribuer un programme **de 30 logements en collectif** réparti comme suit :

- **25 logements** en accession libre
- **5 logements** régulés (accession maîtrisée)

*L'ensemble de ces éléments sont appréciés à la lecture du programme local de l'habitat (PLH) de Rennes Métropole en vigueur à ce jour et pourront faire l'objet de modifications lors de l'attribution.*

Le programme est situé sur la phase 2 de la ZAC des Hautes Perrières sur la commune de Vern sur Seiche sur l'îlot 8 d'une surface foncière **d'environ 1 874 m<sup>2</sup>** pour une surface habitable développée **d'environ 1 890 m<sup>2</sup>**.

Surface habitable minimum souhaitée des logements selon leur typologie :

- T1 : 25 m<sup>2</sup> minimum
- T2 : 40 m<sup>2</sup> minimum
- T3 : 65 m<sup>2</sup> minimum
- T4 : 80 m<sup>2</sup> minimum
- T5 : 92 m<sup>2</sup> minimum

## 3. Enjeux et attentes du programmes de logements de l'îlot 8

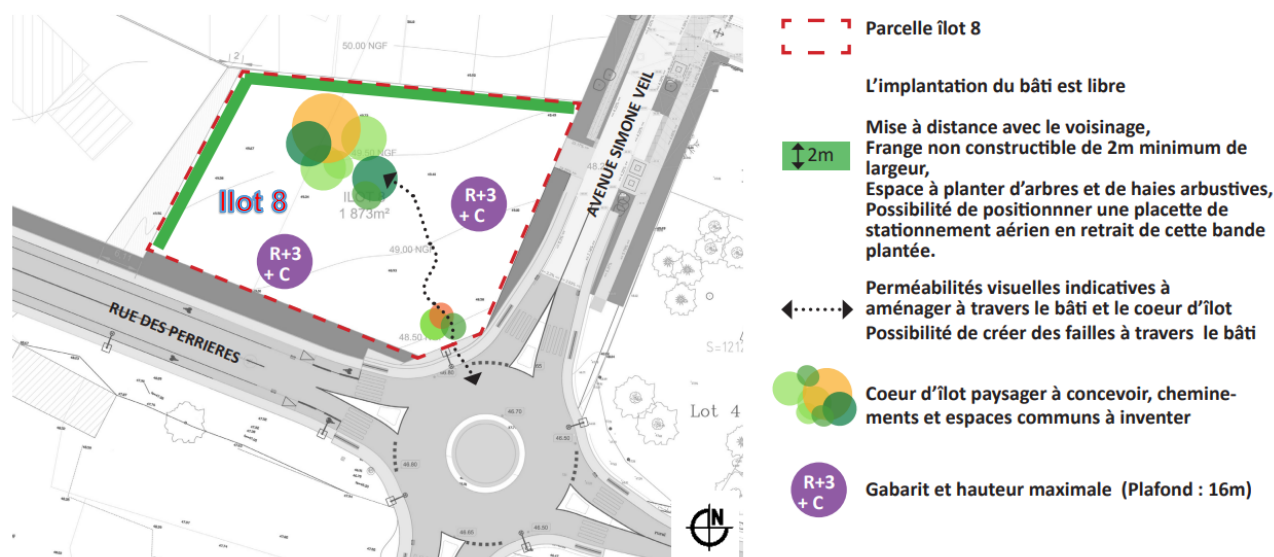
L'îlot 8 de la phase 2 vient compléter la programmation de cette première phase opérationnelle **d'environ 144 logements**. Cette phase s'inscrit au Sud-Ouest de la ZAC en limite du Vallon du Peillac.

**L'îlot est situé en partie sud de la phase 2.**

L'accès à l'îlot 8 s'effectue par l'avenue Simone Veil. Il est à noter que l'implantation exacte de

l'accès parking située avenue Simone Veil, reste à confirmer et pourrait être légèrement modifiée.

Dans ce nouveau quartier où les valeurs de convivialité, **les notions de partage, de respect et de continuités de la biodiversité sont recherchées**, les limites entre les espaces publics et les espaces privés seront les plus poreuses possibles.



Extrait de la faisabilité indicative de l'ilot 8 – Agence JOHANNE SAN – ZAC DES HAUTES PERRIERES

Entre juillet et septembre 2019, la mairie de Vern sur Seiche et Territoires Publics ont organisé deux Ateliers destinés aux Vernois. Ces Ateliers ont permis de faire émerger les thématiques les plus essentielles à inclure au projet des Hautes Perrières, parmi ces dernières, 3 en particulier ont retenu l'attention : la mobilité, la durabilité et la place de la biodiversité.

A titre d'exemple, les aménagements du Clos Sotin réalisés par Territoires **comprendront des vergers de fruits secs et de fruits rouges**. D'autres idées sont en cours de réflexion, comme la mise en place d'un espace dédié à la permaculture ou encore des modalités d'accompagnement des futurs résidents sur les plantations des parties privatives des lots libres.

Sur le volet mobilité, **les espaces publics seront aménagés de façon à faciliter les modes doux**, notamment par la création de venelles parallèles à la voie principale (qui sera elle en zone 30) et par des aménagements cycles fonctionnels.

De la même manière, le projet de l'ilot 8 s'inscrit dans la démarche de réduction de l'empreinte carbone des constructions et des aménagements, notamment sur les thématiques du paysage et de

la biodiversité, de l'alimentation et des déchets, du bâtiment, de l'énergie et de la mobilité. L'ensemble des propositions énoncées ci-après sont des pistes de réflexion à étudier dans le cadre de la présente consultation mais ne sont pas obligatoirement à intégrer aux offres. Le projet devra toutefois être à minima conforme au PLUI en vigueur.

Concernant la thématique de paysage et de la biodiversité, il pourra être étudié :

- Des haies constituées à 100% d'espèces locales.
- Coefficient de végétalisation supérieure ou égale à 45%.
- Système de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage extérieur.
- Choix de la couleur des revêtements.

Concernant la thématique de l'alimentation et des déchets, il pourra être étudié :

- L'installation de compostage dimensionné pour le nombre de logements.
- L'aménagement des cuisines et celliers de manière à pouvoir entreposer des bacs de tri.

- La plantation d'arbres fruitiers en cœur d'îlot.
- Eventuellement, la prévision d'une surface non construite à destination des habitants pour un potager.

Concernant la thématique du bâtiment, il pourra être étudié :

- L'utilisation de matière Biosourcé niveau 1 (> 18kg/m<sup>2</sup>), éventuellement niveau 2 (>24kg/m<sup>2</sup>).
- L'objectif des seuils de Bbio -10%.
- Des occultations extérieures et perméables permettant une ventilation naturelle du logement.
- Ventilation naturelle : au moins deux fenêtres oscillo-battantes par logements à partir du T3.
- Portes d'entrées donnant sur l'extérieur vitrées.
- Une ouverture sur l'extérieur dans les pièces d'eau pour les grandes typologies (T4 et +).

Concernant la thématique de l'énergie, il pourra être étudié :

- La mise en place d'une pompe à chaleur ou chaufferie bois.
- La mise en place de 2m<sup>2</sup> panneaux photovoltaïques par logements en autoconsommation des parties communes.
- L'établissement et le partage d'un document synthétique présentant les

principes énergétiques et une réunion de sensibilisation.

- Eventuellement, un système de réutilisation des eaux grises pour usages domestiques.
- Eventuellement, la mise en place d'une PAC géothermie profonde.

Concernant la thématique de la mobilité, il pourra être étudié :

- Prévoir des dispositifs de stationnement de mode doux en constructions légères et sécurisés, positionnés à proximité des entrées.
- Prévoir un nombre de stationnement vélo par logement exigé par le PLUI.
- Prévoir une ou plusieurs places de vélocargo.
- Prévoir 10% des places de stationnement avec une alimentation pour les véhicules électriques.
- Penser les stationnements souterrains pour une convertibilité futur (ex : pente acceptable pour les vélos).

# DOSSIER D'OFFRES ET CRITERES DE SELECTION

## 1. Dossier de candidature et d'offres à remettre

### 1.1 Dossier de candidature

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 par ateliers pour préciser le projet architectural tout en restant dans les ambitions retenues et les implications économiques et financières.

### 1.2 Offre du candidat

L'offre du candidat comprendra les éléments suivants.

- a) Une **note de présentation (10 pages maximum recto verso)** 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 :
  1. Le **programme** envisagé,
  2. Les **prix de vente** des logements envisagés par typologie.
  3. Le **cout travaux**
  4. Une **note d'intention** sur les ambitions du candidat pour ce programme
- b) Une **note d'intention** (10 pages maximum recto verso) sur les ambitions environnementales du candidat pour ce programme
- c) La **notice programmatique et le bilan complétés**, étant entendu que la charge foncière pour le régulé sera à minima à hauteur de **280 euros HT/m<sup>2</sup>** de surface habitable.

L'attention du candidat est attirée sur le fait que le prix sera actualisable selon les modalités suivantes : Chaque fraction du prix due postérieurement à la signature du compromis sera révisée en fonction de la variation de l'index national des travaux publics TP 01, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la Concurrence,

par application à la somme due à chaque échéance du rapport I/Io dans lequel :

- I<sub>o</sub> : dernier indice connu 15 jours avant la date de signature du compromis
- I : dernier indice connu 15 jours avant la date de chaque échéance considérée.

Au cas où la durée entre le mois afférent à l'indice I<sub>o</sub> et le mois afférent à l'indice I se révélerait supérieure à la durée séparant la date de signature du compromis de la date de l'échéance considérée, l'indice I serait l'indice afférent à un mois antérieur, de façon à ce que la durée prise en compte pour la variation de l'indice soit au plus égale à la durée écoulée entre la signature et l'échéance.

- d) 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
- e) Une **liste de 3 architectes** avec des références similaires au programme proposé, dans les 5 dernières années.
- f) Un **engagement écrit** à participer activement du maître d'ouvrage (et architecte retenu), aux ateliers organisés par l'Aménageur pour la mise au point du projet architectural.

## 2. Calendrier



## 3. Critères de sélection

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

### Candidature :

1. Fourniture de l'ensemble des pièces
2. Organisation et références du candidat

### Offre :

1. **Programme** proposé sur l'ilot 8 (typologies, surfaces des logements, répartition)
2. **Ambitions** proposées et réponses apportées au regard des enjeux et attentes présentées dans le cahier des prescriptions
3. **Calendrier** de mise en œuvre et de commercialisation
4. **Liste** des 3 architectes proposés selon leurs références
5. **Note** d'intention sur le logement (valeur d'usage, désirabilité, durabilité,) sur la maîtrise des coûts de construction et les éléments de contribution aux démarches de réflexion organisées par la Ville et Territoires.
6. La **charge foncière** proposée : rapport entre prix de sortie et niveau de charge foncière pour tous les produits.



#### 4. Engagement du candidat lauréat

L'engagement du candidat sera effectif **courant septembre 2023** à la signature du compromis de vente avec Territoires Publics et le règlement d'un acompte de 10%.

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

Les documents pourront être demandés jusqu'au **vendredi 05 mai 2023** aux adresses mail suivantes : [isabelle.lesourd@territoires-rennes.fr](mailto:isabelle.lesourd@territoires-rennes.fr) et [margaux.marais@territoires-rennes.fr](mailto:margaux.marais@territoires-rennes.fr)

Les demandes de renseignements complémentaires pourront être formulées jusqu'au **vendredi 05 mai 2023** auprès de

Margaux Marais – Responsable d'opérations / TERRITOIRES PUBLICS  
[margaux.marais@territoires-rennes.fr](mailto:margaux.marais@territoires-rennes.fr)

Les candidats souhaitant répondre à la consultation devront remettre une version numérique (par mail aux adresses ci-dessus) et éventuellement un dossier papier contre récépissé ou en lettre recommandée à l'adresse suivante :

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

L'enveloppe portera la mention :

ZAC DES HAUTES PERRIERES / Vern sur Seiche Consultation opérateurs immobiliers Phase 2 // Ilot 8 <u>Ne pas ouvrir avant la séance d'ouverture des plis</u>
---

Le dossier sera remis au plus tard le **vendredi 19 mai 2023, 17H au plus tard.**

#### 6. Liste des pièces du dossier de consultation

1. Règlement de consultation
2. Fiche d'ilot 8 (réalisée par l'urbaniste de la ZAC Agence JOHANNE SAN)
3. Plan de vente provisoire de l'ilot 8 (à venir)
4. Cahier des Charges de Cession de Terrain et ses annexes
5. Extrait du PLUI de Rennes Métropole
6. Etude géotechnique (G2 AVP) du 12 Octobre 2018
7. Trame de réponse bilan et programme