

VILLE DE RENNES - ZAC BAUD-CHARDONNET – APPEL A CANDIDATURES Ilot E – Programmes E1 et E2.

Préambule :

Dans le cadre de la poursuite de la ZAC Baud-Chardonnet située à Rennes, la société TERRITOIRES PUBLICS informe le public qu'elle vend des droits à construire, pour la réalisation de **112 logements environ** à l'angle de l'avenue Gaston Monnerville et de la rue Raymonde Foreville, face au parc ouest, sous forme de deux programmes immobiliers dénommés provisoirement E1 (62 logements) et E2 (50 logements). Un dossier technique pourra être retiré au siège de TERRITOIRES PUBLICS auprès du secrétariat de Monsieur SAGLIO – Chef de projets (Tel : 02.99.35.01.08 ou mail : isabelle.gasc@territoires-rennes.fr), par courrier ou sur rendez-vous préalable, à partir du lundi 26 novembre 2018 et au plus tard le **jeudi 20 décembre 2018 avant 12H00**.

Les offres accompagnées des pièces demandées au dossier technique seront reçues au siège de TERRITOIRES PUBLICS – Immeuble Agora, 1 rue Geneviève De Gaulle-Anthonioz – CS 50726 - 35207 Rennes Cedex 02 au plus tard le **vendredi 18 janvier 2019 à 16H00**.

Elles seront accompagnées des références de chacun des membres des équipes candidates, ainsi que d'une note d'intention détaillée. Les candidats devront préciser notamment dans ce document :

- leur compréhension des enjeux des projets à l'échelle de la ZAC et de la Ville,
- leur analyse du marché immobilier, des clientèles visées et des types de logements correspondant,
- les typologies, les spécificités et les qualités des logements projetés, au regard des nouveaux modes d'habiter, des usages et du site,
- leur engagement à réaliser le programme E2 comme un projet emblématique de la construction bois
- le soin envisagé pour l'aménagement des rez-de-chaussée et des stationnements en ouvrage,
- le traitement et les usages prévus des jardins de pleine-terre et des toitures terrasses,
- les ambitions spécifiques des projets immobiliers en termes de développement durable,
- les noms de deux équipes d'architectes choisies.

La situation (adresse) :

Les programmes E1 et E2 constituent ensemble l'ilot E de la ZAC Baud-Chardonnet.

Le programme E1 fait face au futur parc ouest à l'ouest et s'organise autour de jardins privatifs de pleine terre en cœur d'ilot. Il est adressé rue Raymond Foreville à l'Est.

Le programme E2 se situe à l'articulation du parc ouest à l'ouest, de l'avenue Gaston Monnerville au sud et de la rue Raymond Foreville à l'Est.

E1 et E2 sont séparés par une venelle privée appartenant au programme E1. Le programme E2 pourra profiter si nécessaire de servitudes de passages sur cette venelle pour ces issues de secours de son parking à rez-de-chaussée.

Description du programme E1 :

1. La description du programme (Surface de plancher / financement des logements) :

4 640 m² de surface plancher comprenant au total 62 logements environ dont 17 en accession libre, 25 en accession sociale et 20 en locatif intermédiaire à loyer conventionné LLI

2. Caractéristiques du programme / conditions particulières :

- Les 20 logements en locatif intermédiaire à loyer conventionné LLI seront réalisés en VEFA pour le compte de la CDC HABITAT.
- L'occupation industrielle du terrain par le passé d'une part, et la proximité de la Vilaine d'autre part, interdisent l'excavation des terres. Les parkings devront être réalisés en ouvrage, à rez-de-chaussée et/ou au 1^{er} étage.
- L'aménagement des jardins privés de pleine terre en cœur d'ilot et de la venelle privée seront à la charge du promoteur retenu.
- Raccordement obligatoire au Chauffage Urbain.
- Niveau BBC 2012 et certification NF Habitat HQE territorialisée Ville de RENNES du CERQUAL obligatoire.
- Réalisation du génie civil d'un poste transformateur à rdc du bâtiment sur la rue Raymonde Foreville.

3. Charge foncière :

Elle est fixée à 350 € HT/m² SHAB maximum pour les logements en locatif intermédiaire à loyer conventionné LLI et 275€ HT/m² shab pour les logements en accession sociale.
La charge foncière de référence pour l'accession libre est 500 € HT / m² SHAB.

4. Architectes :

Les candidats devront présenter deux noms d'agence d'architectes, par ordre de préférence, dont un choisi parmi une liste de 4 équipes établie par la Ville de Rennes et Territoires Publics. Ces derniers se réserveront le choix de retenir l'un ou l'autre des deux noms proposés.

Description du programme E2 :

1. La description du programme (Surface de plancher / financement des logements) :

3 530 m² de surface plancher comprenant au total 50 logements environ dont 25 en accession libre et 25 en locatif social PLUS/PLAI

2. Caractéristiques du programme / conditions particulières :

- Les 25 logements en locatif social PLUS/PLAI seront réalisés en VEFA pour le compte d'ARCHIPEL HABITAT.
- L'occupation industrielle du terrain par le passé d'une part, et la proximité de la Vilaine d'autre part, interdisent l'excavation des terres. Les parkings devront être réalisés en ouvrage, à rez-de-chaussée et/ou au 1^{er} étage.
- Raccordement obligatoire au Chauffage Urbain.
- Le volume à R+8 prévu à l'est du programme, pour les 25 logements en accession libre, devra être conçu comme un projet emblématique de la construction bois. Ce bâtiment devra répondre à plusieurs objectifs :
 - être construit autour d'une structure porteuse entièrement en bois (excepté en ce qui concerne le socle) type ossature, poteau-poutre ou panneaux massifs
 - avoir une façade composée d'au moins 25% de revêtements extérieurs en bois type bardages, bardeaux ou panneaux, un soin particulier devra être apporté au vieillissement uniforme du bois sur toutes les façades
 - intégrer quelques revêtements intérieurs en bois ou laisser quelques éléments structurels en bois visibles à l'intérieur des logements afin de valoriser le recours à ce système constructif auprès des habitants- utiliser des bois issus de forêts gérées durablement ou ayant une éco-certification
- Niveau BBC 2012 et certification NF Habitat HQE territorialisée Ville de RENNES du CERQUAL obligatoire.

3. Charge foncière :

Elle est fixée à 275 € HT/m² SHAB pour les logements en locatif social.

La charge foncière de référence pour l'accession libre est 500 € HT / m² SHAB.

4. Architectes :

Les candidats devront présenter deux noms d'agence d'architectes, par ordre de préférence, dont un choisi parmi une liste de 4 équipes établie par la Ville de Rennes et Territoires Publics. Ces derniers se réserveront le choix de retenir l'un ou l'autre des deux noms proposés.