



TERRITOIRES RENNES

ASSEMBLEURS D'IDÉES, AMÉNAGEURS DE DIVERSITÉ



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

FEVRIER 2022

SOMMAIRE

LE CONTEXTE 1

LES OBJECTIFS DE LA CONSULTATION..... 0

MODALITÉS DE LA CONSULTATION 0

LE MONTAGE DU PROJET 0

CALENDRIER 0

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, 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 TRECOBAT 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, chacun se positionnant sur l'ensemble ou sur un lot de trois ou de quatre maisons.

Un accord de partenariat précisera que l'aménageur et le constructeur décident de mettre en commercialisation des maisons individuelles auprès d'acquéreurs particuliers, qui deviendront chacun seul acquéreur du terrain et maître d'ouvrage de la construction. Le constructeur et Territoires Publics assureront la commercialisation du produit, pendant la durée de l'accord de partenariat.

Les acquéreurs achètent leur terrain directement auprès de Territoires Publics.

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 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 pour ou plusieurs terrains parmi les sept proposés en précisant le positionnement.
- ❖ Respecter le prix de cession du terrain fixé par Territoires Publics soit 208 € TTC/m².
- ❖ Proposer un contrat de construction de maison individuelle à l'acquéreur.
- ❖ 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 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.
- ❖ Fournir un détail du coût de construction et du prix de vente en précisant le détail des prestations.



©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 devront déposer un dossier de candidature comprenant à minima :

- ❖ Des **éléments financiers** attestant de la solidité financière du candidat ou du groupement de candidats
- ❖ Des références sur des constructions déjà réalisées en matériaux biosourcés avec descriptif du process constructif
- ❖ Possibilité de fournir des attestations de compétences à construire en matériaux biosourcés (par exemple formations Pro-paille, terre crue, construction bois, etc.)

VOLET PROJET

UNE PRÉSENTATION DU PROJET COMPRENANT A MINIMA :

- ❖ Les méthodes constructives, les choix architecturaux et techniques
- ❖ La manière de travailler pour respecter la quantité de matériaux biosourcés fixée
- ❖ Le choix des lots et l'ambiance visée
- ❖ Des éléments sur l'entretien et la maintenance du bâtiment

Une approche sur les consommations énergétiques sera un plus dans la candidature.

VOLET ÉCONOMIE DU PROJET

- ❖ Le **coût de construction HT**, apprécié globalement (terrain + maison) et par m² SHAB.
- ❖ 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 à compter du 1^{er} mars 2023.

▪ LES CRITÈRES DE CHOIX D'ANALYSE

Territoires Publics et [FB]² (Mme POISSON en charge de l'AMI) piloteront l'analyse des candidatures, en associant :

- ❖ Les Elus
- ❖ BRUDED

L'ANALYSE SERA RÉALISÉE SELON LES CRITÈRES SUIVANTS :

- Les **capacités** et **aptitudes** du candidat,
- La **compréhension des enjeux** associés à la démarche initiée,
- Le **recours aux matériaux biosourcés et terre crue** ainsi que leur mise en valeur et son rapport à l'écosystème économique local,
- La qualité et la pertinence de la **méthodologie** envisagée,
- Le **coût de construction et le prix de vente de la maison**
- Le **calendrier** de mise en œuvre.

LE MONTAGE DU PROJET

- **SIGNATURE D'UN ACCORD DE PARTENARIAT ENTRE TERRITOIRES PUBLICS ET LE CONSTRUCTEUR**

- **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 est de 208 €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 constructeur retenu.

- **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.

- **RÉCEPTION DE CHANTIER :**

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

Actions de communications.

CALENDRIER

- ❖ **Mars** : Réunion d'informations dans les locaux de Territoires 22 mars 2022 à 14h00 – Inscription obligatoire par mail laetitia.georges@territoires-rennes.fr.
- ❖ **10 mai 2022** : date limite de remise des dossiers de candidatures.
- ❖ **Mai -Juin 2022** : analyse des propositions.
- ❖ **Fin juin 2022** : auditions éventuelles de quelques candidats présélectionnés.
- ❖ **Juillet 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

La remise des plis se fera uniquement sur support numérique (format .pdf) avant le 10 mai 2022, 9h00.



TERRITOIRES
RENNES

ASSEMBLEURS D'IDÉES, AMÉNAGEURS DE DIVERSITÉ

1, rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 50726 - 35207 Rennes cedex 2
www.territoires-rennes.fr
