



APPEL À CANDIDATURE

*Pour l'acquisition de terrains à
bâtir sur la ZAC du Haut-Sancé à
Rennes*

INTRODUCTION

La Ville de Rennes gère des Zones d'Aménagement Concertés (ZAC) en régie afin de maîtriser les étapes d'urbanisation de l'amont à l'aval. C'est notamment le cas de la ZAC du Haut-Sancé qui se situe le long de la rue de Chateaugiron, dans le quart Sud-Est de Rennes. Sur cette ZAC, en cours de réalisation, certains bâtiments sont déjà construits, d'autres en cours de chantier, et d'autres doivent être prochainement commercialisés. C'est en particulier le cas du lot B, qui sera constitué de maisons individuelles, dont la programmation sera mixte : accession libre et accession avec bail réel solidaire. Afin de pouvoir informer les particuliers concernant la vente de terrains à bâtir en accession libre du lot B dans la ZAC du Haut-Sancé, la Ville de Rennes propose une description de ces terrains ainsi que les modalités de candidature.

Le présent dossier a pour objectif de permettre aux candidats, qui souhaitent acquérir un terrain à bâtir au centre de Rennes, de postuler sur les différents terrains disponibles du lot B de la ZAC du Haut-Sancé. Il se clôturera lorsque l'ensemble des terrains à bâtir sera attribué.

I. Le contexte du projet urbain

La ZAC du Haut-Sancé (anciennement Landry-Chateaugiron) se situe dans un quartier constitué d'un tissu de lotissement pavillonnaire des années 70 dit du « Landry » associé à un ensemble collectif et d'un centre commercial de proximité.

Le souhait de la collectivité est d'améliorer cette entrée de ville marquée par un tissu hétérogène et peu dense, des commerces en perte de vitesse et des équipements vieillissants. Il s'agit d'imaginer un quartier support d'un nouveau pôle de vie, et dont les principales caractéristiques sont :

- la relocalisation des commerces autour d'une nouvelle place centrale arborée, ce qui permettra d'augmenter leur visibilité et leur attractivité ;
- la construction d'environ 500 nouveaux logements ;
- le nouveau quartier s'articulera autour d'un espace vert public de qualité, espace de détente et de rencontre privilégiée entre riverains ;
- un futur équipement sportif, dont le programme reste à définir.

II. Caractéristiques générales du projet urbain

A. Les différents lots apportant une diversité architecturale

1. Les lots A1, A2 et D1

Les trois bâtiments qui constituent les lots A1 et D1 sont construits. Avec le lot A2, dont le chantier doit commencer en fin d'année 2024, ces bâtiments constituent la nouvelle façade urbaine le long de la rue de Chateaugiron.

Suivant les situations, les rez-de-chaussée accueillent une programmation particulière d'activités (activités paramédicales, locaux pour associations, ...) ou de commerces.

2. Le lot B

Le lot B, desservi par la nouvelle rue Joséphine Baker, situé en frange des maisons existantes de la rue Charles Vanel, propose une alternance de maisons individuelles accolées en R+1.

Au Nord, les arbres en limite sont conservés au maximum et les plantations sont renforcées pour limiter les vis-à-vis avec l'existant.

3. Le lot C

Le lot C est bordé par les deux voies nouvelles, Joséphine Baker au Nord et Hélène Duc au Sud, par le square à l'Ouest et par la rue du Haut Sancé à l'Est. Les études de programmation sur cette parcelle sont en cours, les futurs bâtiments devraient en principe être des plots permettant de libérer des espaces paysagers en cœur de parcelle et de préserver les plus beaux arbres existants.

4. Les lots D2 et D3

Le lot D2 est constitué de deux plots de logements sur un sous-sol de parkings, le lot D3 doit accueillir un projet de dix logements "intermédiaire" (logements individuels superposés).



Les différents lots du quartier

B. Les mobilités et accès

Concernant les mobilités, la priorité sera donnée aux piétons, en créant des cheminements directs et apaisés tout en assurant au quartier une centralité sans voitures. Les deux voies projetées ne se croisent pas, il n'y aura donc aucun carrefour à l'intérieur de l'opération :

- la rue Joséphine Baker relie l'avenue Georges Henri Rivière avec l'avenue du Haut Sancé. Son tracé Est-Ouest assure notamment la desserte du lot situé en limite

Nord de la ZAC. Des îlots plantés rétrécissent la largeur de la voie double sens en certains points ; ils permettent de réduire la vitesse des véhicules.

- la rue Hélène Duc, en sens unique, forme un coude et relie la rue de Châteaugiron avec l'avenue du Haut Sancé.



Faire rentrer le parc du Landry dans le futur quartier

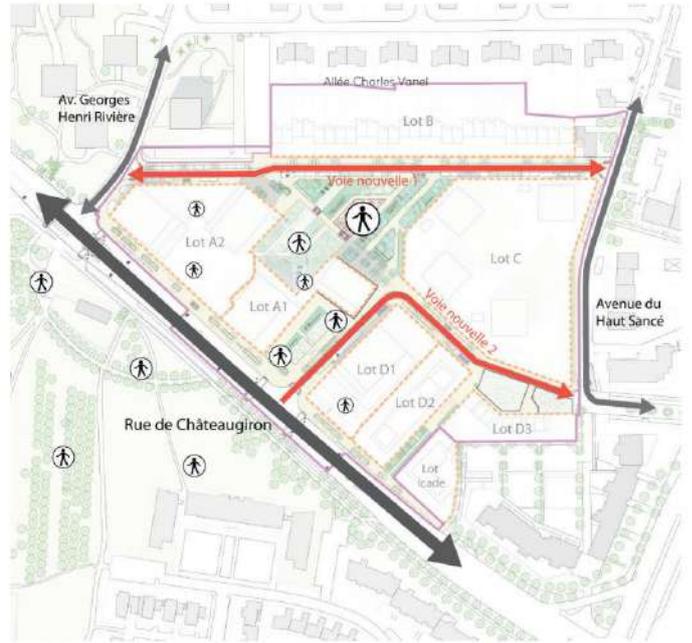


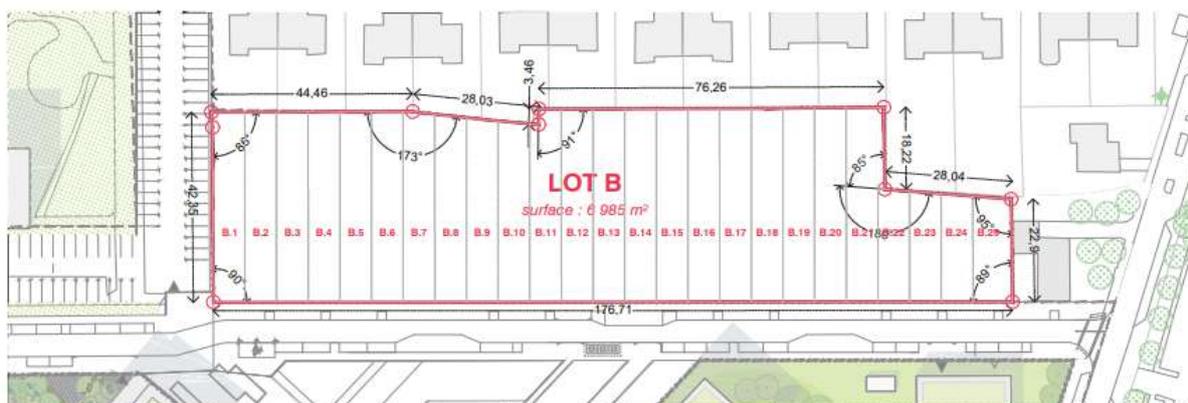
Schéma circulation, les nouvelles voies du quartier

III. Caractéristiques des terrains à bâtir du lot B, prix de vente et contraintes imposées aux futurs acquéreurs

L'appel à candidature a pour objectif de proposer à des particuliers d'acquérir, pour y créer leur résidence principale, un terrain à bâtir se situant dans le lot B de la ZAC du Haut-Sancé.

Desservi par la voie nouvelle Nord (Joséphine Baker), le lot B est constitué d'une série de maisons individuelles accolées. Les volumes bâtis ne s'implantent pas à l'alignement afin de ménager des espaces extérieurs exposés au Sud. Les arbres existants sur la limite Nord sont conservés.

La surface globale du lot B est de 6 985 m², et comprend 25 lots au total.



légende : Le lot B - dimensions ; échelle graphique

Hormis les deux lots situés aux extrémités (lot B1 et lot B25), chaque terrain mesure 7 m de large. Les lots B1 à B21 font plus de 40 m de long, pour une surface d'environ 300 m². La limite Sud des terrains correspond à la rue Joséphine Baker. Au Nord, la limite correspond aux fonds de parcelles des pavillons de l'allée Charles Vanel.



légende : Le lot B - dimensions des terrains à bâtir ; échelle graphique

Nomenclature Lot	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B12	B13
Surface parcelle	300 m²	296 m²	296 m²	296 m²	297 m²	297 m²	295 m²	290 m²	284 m²	280 m²	294 m²	301 m²	301 m²

Nomenclature Lot	B14	B15	B16	B17	B18	B19	B20	B21	B22	B23	B24	B25
Surface parcelle	301 m²	302 m²	302 m²	327 m²	174 m²	170 m²	166 m²	200 m²				

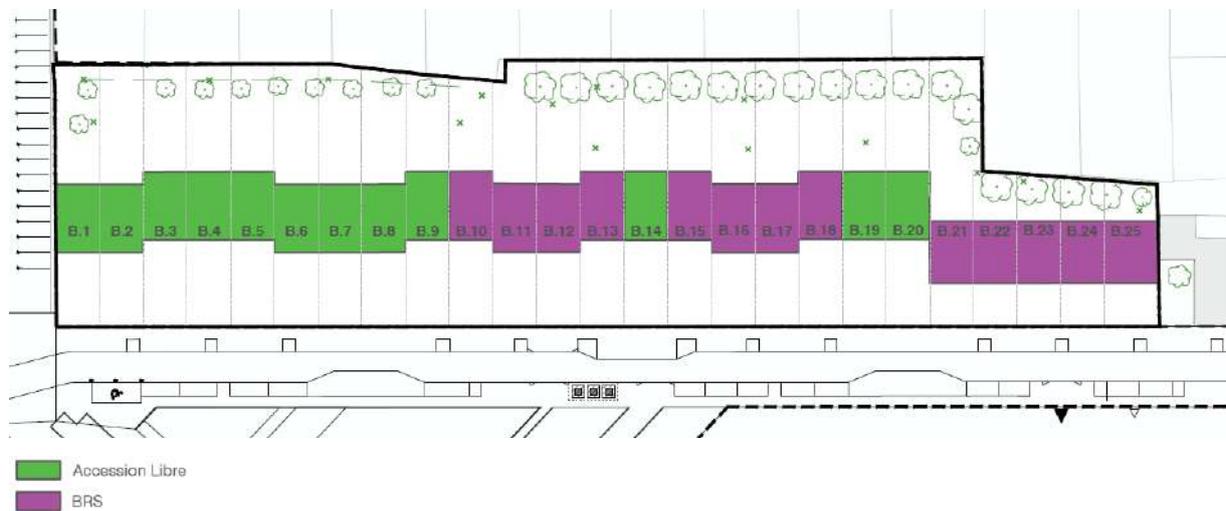
légende : Le lot B surfaces indicatives des terrains à bâtir

La programmation du lot B est définie selon deux types :

- l'accèsion libre : 12 lots. L'accèsion libre s'adresse à tous les particuliers désireux de devenir propriétaire d'un logement sans conditions de ressources.
- l'accèsion avec Bail Réel Solidaire (BRS) : 13 lots. Le BRS est un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires de distinguer le foncier, dont ils restent propriétaires, du bâti, qu'ils peuvent céder à des familles modestes qui occuperont le logement à titre de résidence principale.

La répartition spatiale ci-dessous prend le parti de mélanger les différents types de programmes.

L'emplacement des lots en accession libre est imposé selon le schéma ci-après : emplacements B1 à B9, emplacement B14 et emplacements B19 et B20. Les autres lots sont réservés pour les maisons BRS.



Les terrains destinés à l'accession libre seront vendus au prix de 1 100 € / m².

Toutes les constructions (hors abris de jardin) seront de type "maisons individuelles groupées" (maisons en bande) et organiseront leurs volumes dans la profondeur du terrain afin de ménager :

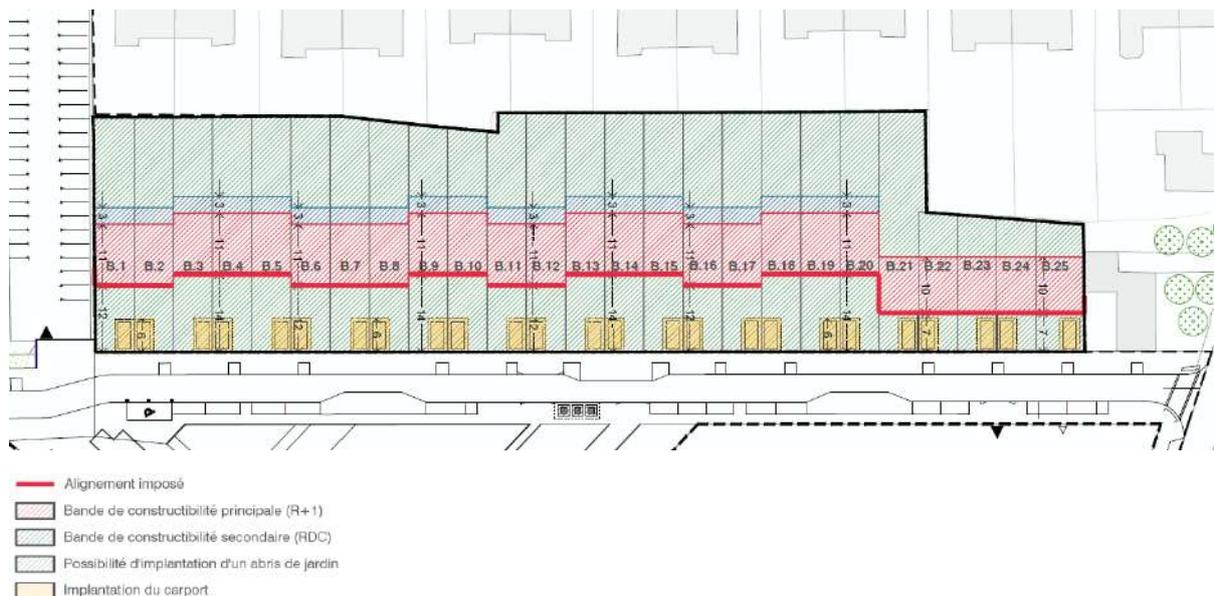
- un espace extérieur Sud (accès et stationnement) ;
- un espace extérieur Nord (le jardin).

Cette forme urbaine permet de réduire l'impact au sol des volumes bâtis tout en proposant un habitat individualisé. Trois bandes de constructibilité sont définies et repérées sur le plan ci-dessous :

- la bande de constructibilité principale autorise des constructions en R+1 : hauteur maximum de la façade 6,5 m
- la bande de constructibilité secondaire autorise des constructions en RDC : hauteur maximum de la façade 3,5 m
- la bande inconstructible interdit toute construction (sauf les abris de jardin)

En ce qui concerne les aspects qualitatifs des futures maisons, elles devront obligatoirement atteindre le niveau de performance "passif haus" (<https://lamaisondupassif.fr/labellisation/>).

Pour atteindre cet objectif et assurer la cohérence entre les différents projets de maisons, les futurs acquéreurs devront **obligatoirement** participer, avec leurs prestataires (architectes, constructeurs) à des ateliers gratuits organisés par la Ville de Rennes aménageur de la ZAC. Ces ateliers techniques, animés par l'urbaniste de la ZAC et des spécialistes de la construction passive, permettront de partager les expériences, les solutions envisagées et d'en évaluer la pertinence.



Afin de fabriquer une façade rythmée sur la voie nouvelle Nord, différents alignements sont imposés (cf. schémas ci-dessus).

Ils organisent une série de plans de façades composés de 2 à 5 maisons.

L'implantation des places de stationnement extérieures (avec possibilité de carport) est imposée. Elles sont associées par paire (hormis pour le lot 25), de part et d'autre des limites mitoyennes des lots, le long de la voie nouvelle.

Les espaces de stationnement pour les vélos devront être intégrés dans la continuité du carport ou du stationnement véhicule.

IV. Modalités de réponse

A. Documents fournis aux candidats

Les documents fournis aux candidats sont les suivants :

- Le présent dossier d'appel à candidature ;

Pour permettre aux candidats de mieux connaître le site et le contexte, et d'y adapter leur candidature, des visites/réunions d'information pourront être organisées. Les candidats sont invités à y faire la demande par mail à : zac.landry@ville-rennes.fr.

De même, une fois désignés, les candidats devront s'engager à participer aux différentes séries d'ateliers thématiques de la phase de conception à la phase de réalisation :

- Ateliers pour le suivi de la conception (3 ateliers minimum) ;
- Ateliers pour le suivi de la phase de construction et de réalisation.

B. Documents à remettre par le candidat

Voir dossier de candidature ci-dessous (Annexe N°1).

C. Examen des projets

Cet appel à candidature est permanent, les candidatures seront donc étudiées au fur et à mesure de leur réception par la ville. Les dossiers étant traités par ordre d'arrivée, les premiers candidats ayant déposé leur dossier seront les premiers à pouvoir bénéficier

d'une étude approfondie de leur dossier. S'ils sont retenus, un terrain leur sera attribué et une promesse de vente sera signée avec conditions suspensives d'obtention d'un prêt bancaire et délivrance d'un permis de construire. Une fois l'ensemble des terrains attribués, l'appel à candidature sera clôturé.

Les critères d'analyse sont donc les suivants :

- Les premières candidatures sont les premières retenues ;
- Les acquéreurs, qui doivent nécessairement être des particuliers, s'engagent à être les futurs propriétaires-occupants de la maison ;
- Viabilité économique du projet (capacité financière à effectuer les investissements envisagés).

Les candidats indiqueront, par ordre de préférence, les lots qui les intéressent (voir fiche en annexe N°2). Si le premier choix du candidat n'est plus disponible, la Ville de Rennes contactera le candidat pour lui indiquer le lot encore disponible dans sa liste de priorité et pour vérifier le maintien de la candidature.

Dans le cas où la Ville de Rennes serait amenée à ne pas donner suite à une proposition, aucune indemnité ne pourra être réclamée par le candidat.

D. Conditions de remise de candidature

Pour faciliter la phase d'analyse des candidatures, il est demandé aux candidats de présenter une proposition conformément à la trame standard jointe au présent document.

Le projet sera à transmettre par mail : zac.landry@ville-rennes.fr de préférence, ou par voie postale sous pli cacheté à l'adresse suivante :

Rennes Métropole – PSDA – DAUH
Service Aménagement
Candidature – Lot B – Terrains à bâtir ZAC du Haut-Sancé
4 avenue Henri Fréville
CS 93111 35031 RENNES Cedex

Un accusé de réception sera adressé dans les 10 jours suivant la réception du projet.

Renseignements supplémentaires

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires pour déposer leur dossier, les candidats pourront envoyer un mail à : zac.landry@ville-rennes.fr.

ANNEXE N°1

Dossier de candidature

Pour l'acquisition de terrains à bâtir du lot B de la ZAC du Haut-Sancé par des particuliers

Personne référente sur le projet

- Prénom, Nom (Nom d'usage si nécessaire) :
- Adresse :
- Tél. :
- E-mail :

Note d'intention – 1 pages maximum

Cette note d'intention a pour objectif l'expression de vos besoins et attentes liés à la réalisation de ce projet immobilier. Elle peut en particulier indiquer le nombre de pièces, les surfaces telles que vous les envisagez à ce stade ainsi éventuellement que l'organisation générale de la maison, son aspect extérieur, Elle est uniquement destinée à comprendre le contexte dans lequel vous envisagez la réalisation de ce projet et vos priorités en terme d'habitat.

Étude économique du projet

- Un budget prévisionnel et plan de financement, avec en particulier l'objectif de prix/m² de surface habitable prenant en compte les objectifs de performance indiqués dans l'appel à candidature : apport personnel, emprunt envisagé, capacité d'endettement, ...
- Une simulation bancaire datant de moins d'un mois permettant de vérifier les capacités d'endettement du ménage

Déclaration sur l'honneur

En transmettant votre dossier à la Ville de Rennes, vous :

- Indiquez souhaiter candidater pour l'achat d'un terrain du lot B de la ZAC du Haut-Sancé à Rennes ;
- Déclarez avoir pris connaissance du CGVTUS approuvé en Conseil Municipal du 22 janvier 2024 ;
- Déclarez avoir pris connaissance de la fiche du lot B de la ZAC du Haut-Sancé ;
- Déclarez avoir pris connaissance des modalités de réponse qui seront effectuées par la Ville de Rennes ;
- Déclarez être un particulier et vous engagez à être les futurs propriétaires-occupants de la maison ;

- Déclarez avoir engagé des démarches pour garantir la solvabilité financière de votre projet et notamment l'obtention d'un financement. En cas d'attribution d'un terrain, le candidat disposera d'un délai de 45 jours pour fournir l'attestation d'offre de prêt bancaire confirmant l'obtention des financements nécessaires ;
- Vous engagez à participer, ainsi que votre architecte, aux différents ateliers collectifs de conception et réalisation du projet avec un chargé d'urbaniste et un bureau d'étude spécialisé dans les maisons passif haus ;
- Vous engagez à transmettre des informations sincères et exactes et prenez connaissance qu'en cas d'erreur, intentionnelle ou non, la candidature sera automatiquement rejetée. En cas de changement de situation, le candidat devra fournir les pièces à la date de la candidature. En cas de fausse déclaration, l'emprunteur s'expose, outre la restitution de l'avantage indûment perçu, à d'éventuelles sanctions pénales, notamment celles réprimant l'escroquerie (code pénal, art. 313-1).

Afin de participer à la sélection des candidatures, le projet sera à transmettre par mail : zac.landry@ville-rennes.fr de préférence, ou par voie postale sous pli cacheté à l'adresse suivante :

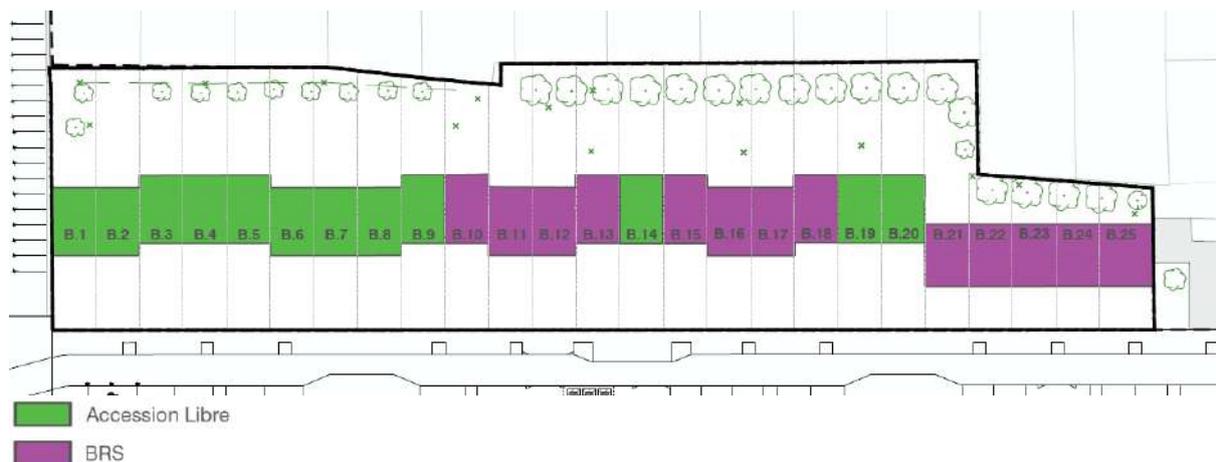
Rennes Métropole – PSDA – DAUH
Service Aménagement
Candidature – Lot B – Terrains à bâtir ZAC du Haut-Sancé
4 avenue Henri Fréville
CS 93111 35031 RENNES Cedex

Des données personnelles vous concernant sont collectées dans le cadre de l'appel à candidature pour l'acquisition de terrains à bâtir sur la ZAC du Haut-Sancé à Rennes. Vos données personnelles sont enregistrées dans un fichier informatisé sécurisé et sont uniquement utilisées dans le cadre de la constitution, de l'analyse et de la sélection des dossiers de candidature.

Conformément au règlement général sur la protection des données (RGPD) (UE) n°2016/679 du 27 avril 2016 et à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous pouvez accéder aux données vous concernant ou demander leur effacement. Vous disposez également d'un droit d'opposition, d'un droit de rectification et d'un droit à la limitation du traitement de vos données. Pour exercer ces droits ou pour toute question sur le traitement de vos données, vous pouvez contacter le Délégué à la protection des données de Rennes (Ville et Métropole) via le formulaire de contact "e-démarches" du site internet (<http://metropole.rennes.fr>) ou par voie postale à adresser à Madame la Maire de Rennes – A l'attention du Délégué à la protection des données, CS 63126 – 35031 Rennes Cedex – Plus d'informations sur : <https://www.cnil.fr>.

ANNEXE N°2

Tableau de priorisation de choix des différents terrains disponibles



<i>Numéro du lot</i>	<i>Priorité de 1 à 12</i>
B1	
B2	
B3	
B4	
B5	
B6	
B7	
B8	
B9	
B14	
B19	
B20	

ANNEXE N°3

**Conditions Générales de Vente de Terrains et
d'Utilisation des Sols dans les opérations publiques
d'aménagement (CGVTUS) de la Ville de Rennes et
son annexe**

ANNEXE N°4

**Fiche de lot
Lot B de la ZAC du Haut-Sancé**