

SAINT-GILLES

--

ZAC LA FORGE

--

Village d'activités artisanales

--

CAHIER DES CHARGES DE L'APPEL À PROJET

SOMMAIRE

I. Préambule	3
II. Présentation du contexte	3
1) La ZAC La Forge.....	3
2) Les objectifs généraux recherchés dans la ZAC La Forge	5
III. Présentation de l'Appel à Projet :.....	5
1) Modalités générales.....	5
2) Les enjeux de la parcelle 19 :.....	6
a) Description de la parcelle	6
b) Objectifs et attendus	7
3) Conditions d'utilisation des sols	8
4) Activités recherchées :.....	9
5) Calendrier opérationnel prévisionnel :	9
IV. Déroulement de la consultation	9
1) Principe de la consultation	9
2) Le dossier de consultation	10
3) Planning prévisionnel de l'appel à projet :	11
4) Examen des propositions et suites à l'Appel à projet :	11
a) Contenu de l'offre.....	11
b) Méthode de travail après attribution de l'appel à projet :	12
V. Demande de Renseignements et remise des projets	13
1) Demande de renseignements	13
2) Date et remise des projets.....	13

I. Préambule

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) La Forge est une zone d'activités métropolitaine d'environ 7,8 hectares cessibles, située dans le Parc d'Activités LE GRIPAIL à Saint-Gilles (35). Elle vise à l'accueil d'activités économiques artisanales, industrielles de proximité et commerce de gros.

Afin de respecter les objectifs de la loi Climat et résilience en matière de « Zéro Artificialisation Nette », et pour préserver ses ressources foncières sur le long terme, la métropole souhaite mettre en œuvre dans le cadre de son Plan Local d'Aménagement Économique (PLAE) des actions en faveur de la densification des implantations ainsi que la dissociation foncière sur ses terrains économiques.

Sur le dernier foncier disponible de la ZAC La Forge, Rennes Métropole souhaite mettre en œuvre les principes de dissociation foncière, et pousser les curseurs en matière d'énergie, bas carbone et d'optimisation foncière.

Cet appel à candidature vise à désigner un opérateur pour l'implantation d'un village d'entreprises pour des activités principalement artisanales sur la parcelle n°19, d'une contenance de 2 978 m².

Ce présent document présente le contexte, les objectifs de la consultation et ses modalités.

II. Présentation du contexte

1) La ZAC La Forge

Le dossier de création de la ZAC La Forge a été approuvé par délibération du conseil métropolitain du 18 décembre 2008 et son dossier de réalisation approuvé lors du conseil métropolitain du 21 janvier 2010.

Elle est située entre dans la Zone d'activités du Gripail, à proximité immédiate de la RN 12 et du centre de la commune de Saint-Gilles.

D'une superficie d'environ 13 hectares, la ZAC offre environ 7,8 hectares cessibles dont :

- 7,5 hectares pour l'implantation d'entreprises dédiées à des activités économiques principalement artisanales et industrielles afin de répondre à la demande en terrains de moyennes surfaces au niveau de la métropole rennaise ;
- Un lot d'environ 3 000 m² dédié à du logement individuel le long de la route de Romillé.

Le programme global des constructions prévisionnel sur l'ensemble de la ZAC La Forge est de 65 000 m² SHON maximum, affectés à ces activités. Aujourd'hui, environ 28 250 m² de surface plancher ont été autorisés.

Le parti d'aménagement retenu intègre une trame verte importante, s'appuyant sur les haies bocagères existantes, bien structurée, assurant une transition végétale entre le secteur d'habitat et la ZAC.

Le programme des équipements publics est en totalité achevé. Il est principalement constitué d'ouvrages d'infrastructures :

- La section de la rue Jean-Baptiste Godin reliant l'ancienne zone d'activités du Gripail à l'Est à l'ancienne zone d'activités des Bretins à l'Ouest,
- Deux voies secondaires en raquette desservant le cœur de la zone

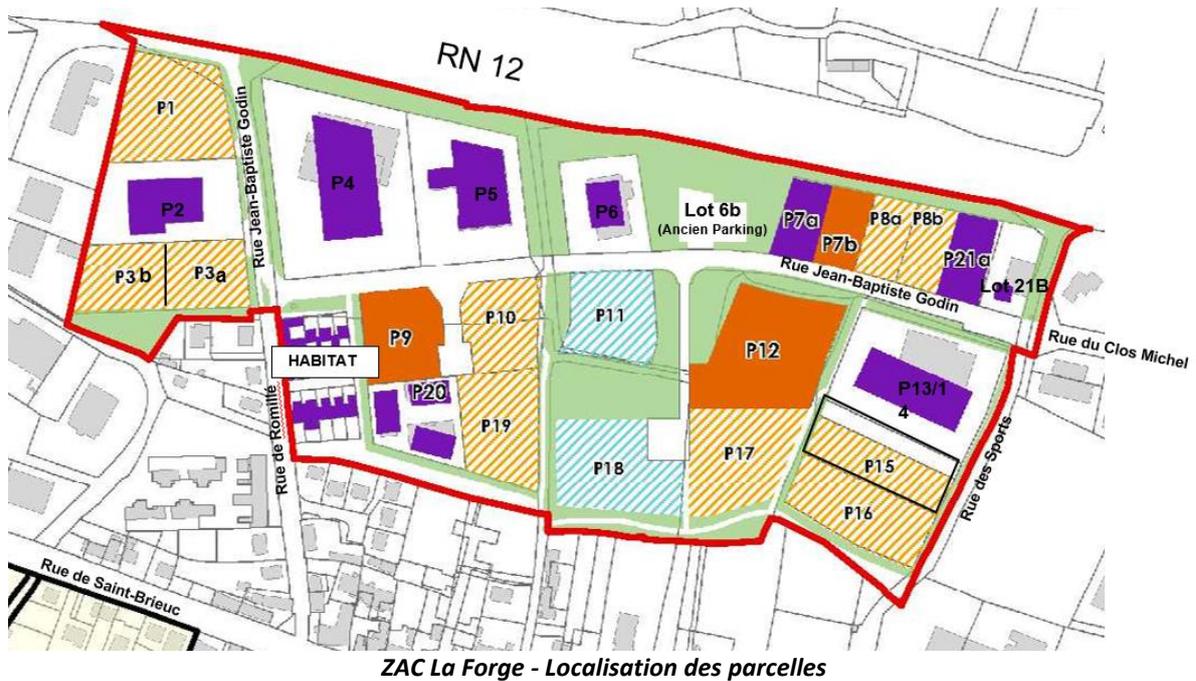
- Des chemins doux (au Sud de la zone, en lien avec l'ancienne zone des Bretins) mis en place en cohérence avec les alentours pour permettre les déplacements en sécurité et de rejoindre des services à proximité.

Le parti d'aménagement retenu n'offre pas de places de stationnement publiques sur les voies. Un parking avait été créé pour permettre le stationnement de poids lourds de passage mais aussi offrir des places de stationnement "visiteurs" pour les activités de la ZAC. Au fil des installations des entreprises, il s'est avéré inutile. Il a été transformé en nouveau lot constructible.

Les eaux pluviales sont gérées à l'échelle de la ZAC : les eaux de ruissellement de la voirie sont récupérées par des grilles avaloirs et transitent à travers des collecteurs pour se rejeter dans des stockages enterrés et un bassin bâché.



ZAC La Forge – Saint-Gilles – Crédit : orthophotographie 2021 Ville de Rennes



2) Les objectifs généraux recherchés dans la ZAC La Forge

Les objectifs de l'opération visent à :

- Assurer une qualité paysagère du site ;
- Assurer un lien et une transition progressive avec le bourg et la campagne (assuré notamment par le programme de logements réalisé au sud-ouest du site et la frange verte créée en limite sud de ZAC) ;
- Offrir des capacités d'accueil appropriées aux besoins des sociétés des secteurs artisanal et industriel aux services de professionnels ;
- Assurer les conditions d'accessibilité appropriées au site ;
- Inscrire l'urbanisation de La Forge dans une démarche de développement durable et d'optimisation foncière.

III. Présentation de l'Appel à Projet :

1) Modalités générales

Règlement :

Le présent appel à projet n'obéit à **aucun autre règlement que celui que se fixe librement Rennes Métropole**, et qui se trouve exposé dans les paragraphes qui suivent.

Rennes Métropole se réserve le droit d'introduire tout complément ou modification qu'il jugera nécessaire et d'en informer au moment opportun les opérateurs immobiliers ayant retiré un dossier.

Rennes Métropole 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.

Critères à respecter pour participer :

La présente consultation est ouverte à tout opérateur immobilier ou promoteur ou utilisateur en mesure de faire une offre pour les programmes ouverts à la consultation et à devenir maître d'ouvrage de la réalisation du programme. Cet Appel à Candidature vise à sélectionner le projet le plus adapté à la parcelle et à la localisation.

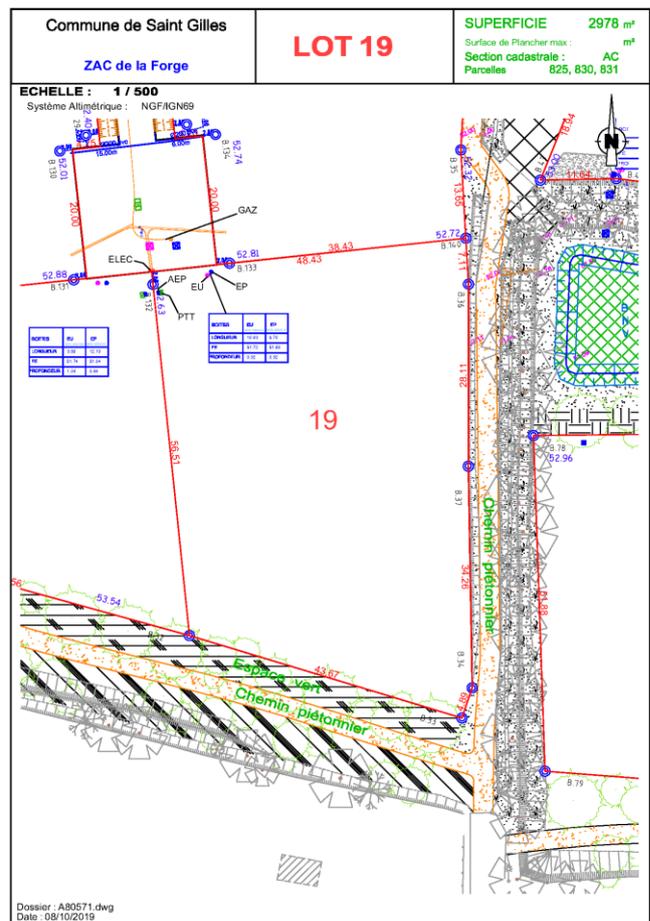
Contexte de la consultation :

Certains documents présentés dans la présente consultation, comme le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) de la ZAC La Forge, pourront faire l'objet d'un arrêté pour les signatures des actes, et doivent ainsi être considérés comme non définitif.

2) Les enjeux de la parcelle 19 :

a) Description de la parcelle

La parcelle se situe en limite de la raquette de la voie de desserte la plus à l'ouest. Elle est bordée au sud et à l'est d'un cheminement doux reliant la Zone d'activité au centre de la commune. Au sud, elle est limitrophe à une zone d'habitat. Une haie arbustive a été planté sur la parcelle pour assurer une transition végétale entre le secteur d'habitat et la ZAC.



Extrait du plan de vente – ZAC La Forge - Saint-Gilles

Elle bénéficie d'une bonne accessibilité grâce à la RN 12 à proximité.

Deux villages d'activités ont pris place dans deux fonciers adjacents : la parcelle 20 (3 cellules) et la parcelle 9 (6 cellules).

La superficie de la parcelle est de 2 978 m².

Elle est concernée par les règles d'urbanisme du zonage UO4 du PLUi, dédié aux zones opérationnelles à vocation d'activités productives et aménagées par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ces règles sont complétées par les règles propres à la ZAC, reprises dans la fiche de lot jointe au dossier de la consultation.

b) Objectifs et attendus

Dans une optique d'optimisation de l'espace, de sobriété et compte tenu des demandes régulières de petites cellules d'activités artisanales, il est envisagé de mutualiser les besoins sur un foncier commun, appelé le « Village d'activités artisanales ».

Ainsi, le projet développé s'évertuera à être ambitieux en terme de sobriété foncière et énergétique tout en maîtrisant les tarifs de location des cellules. Il sera réfléchi dans une démarche qualitative globale.

Il s'appuiera sur les éléments suivants :

- La construction des ouvrages devra respecter la fiche de lot jointe, en complément du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
- Le village artisanal devra être construit sur le principe d'un plan masse optimisant le foncier mis à disposition, cohérent dans le dimensionnement des cellules et prenant en compte l'environnement de la parcelle.
- Dans un souci d'optimisation foncière et d'évolution des pratiques futures, les candidats étudieront une offre sur plusieurs niveaux.
- Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère et aux qualités architecturales du bâtiment.
- Le fonctionnement de la parcelle est basé sur une mutualisation des espaces extérieurs, en particulier en ce qui concerne le stationnement, les accès, la gestion des déchets.
- La notion d'évolutivité des cellules devra être envisagée.
- L'opérateur est invité à réfléchir à des espaces mutualisés dédiés (salle de pause et confort des salariés, salles de réunions, bureau partagé ...)
- La répartition des surfaces et leur organisation est laissé libre aux candidats
- En novembre 2022, Rennes Métropole a validé la mise en œuvre d'une démarche intégrée et ambitieuse sur les enjeux d'atténuation carbone (énergie, matériaux) et d'adaptation au réchauffement climatique (confort d'été) dans ses opérations d'aménagement par l'application systématique du référentiel métropolitain Énergie et Bas Carbone. Ainsi, l'opérateur sera tenu de respecter le niveau socle commun de ce référentiel et est invité à atteindre dans son projet le niveau de performance. (Critère dans l'analyse des offres des candidats)

L'opérateur appliquera le référentiel pour les bâtiments d'activités hors bureaux. Néanmoins, pour les espaces de bureaux dans un volume dédié, par exemple en étage ou en décroché des locaux d'ateliers ou de stockages, l'opérateur appliquera le référentiel pour les bâtiments de bureaux.

- Les conditions d'engagement de l'opération, le planning de réalisation et de livraison pour les entreprises et la proposition de phasage éventuelle de l'opération sur la parcelle devront être précisés.
- Le candidat démontrera sa capacité à réaliser l'opération par la présentation de références similaires.

3) Conditions d'utilisation des sols

La loi Climat et Résilience impose aux collectivités une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols, dans l'objectif de "zéro artificialisation nette" en 2050.

Le foncier économique s'est jusqu'à présent largement développé en extension urbaine, principalement sur des terrains agricoles, ce qui a permis aux collectivités d'offrir un coût de foncier économique modéré pour les entreprises. Demain, cela deviendra impossible et les terrains dédiés aux activités artisanales et productives deviendront inaccessibles pour la plupart des entreprises de ces secteurs.

Afin de garantir de manière pérenne la disponibilité de foncier pour ces entreprises, Rennes Métropole souhaite développer la dissociation foncière sur ces fonciers économiques, sous forme de bail à construction (BAC), dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le Bail à construction est un contrat qui engage deux parties :

- Le propriétaire du terrain (bailleur) qui met en location son terrain
- L'utilisateur du terrain (preneur) qui prend en location le terrain pour y construire son bâtiment

Au terme du bail, le propriétaire du terrain devient propriétaire du bâtiment ; le contrat est adapté pour prévoir des clauses d'avenant et/ou de prolongation du bail, ou de nouveau bail, en fonction de nouveaux investissements.

Les principales modalités envisagées du bail à construction pour ce projet sont les suivantes :

- Durée du bail de 60 ans environ. L'opérateur pourra proposer une durée plus favorable à son projet et permettant un montant final de location des cellules aux entreprises plus abordable.
- Le preneur verse un loyer capitalisé (10 % à la signature de la promesse de BAC et solde à la signature de l'acte notarié de bail à construction) ou annualisé (paiement annuel) calculés comme suit :
 - o Loyer capitalisé : Tarif du foncier par m² X Surface de la parcelle
 - o Loyer annualisé sur une période pouvant aller jusqu'à 60 ans : (Loyer capitalisé + Coût d'emprunt de la collectivité) / nombre d'années + frais de gestion
(À titre d'exemple, sur 60 ans le loyer annualisé serait d'environ : loyer capitalisé x 4,5 %)
- Dans son offre, le candidat proposera un tarif du foncier par m², avec un minimum de 55 € HT/m²
- Le preneur bénéficie d'un droit réel immobilier : possibilité de céder, louer, hypothéquer le bâti et le bail.
- Au terme du bail, le propriétaire du terrain devient propriétaire du bâtiment ou prolongation du bail ou nouveau bail, en fonction de nouveaux investissements.
- Affectation de la construction à usage d'activités économiques définies au paragraphe suivant.
- Accord préalable de la collectivité pour choix des entreprises locataires des cellules.

- Clause de révocation impérative en cas de :
 - o Demande de construction nouvelle soumise à une autorisation d'urbanisme
 - o Demande de changement de destination partiel
 - o Cession du BAC
 - o Prescriptions de rencontres "bilan et perspective".

Les conditions du bail seront confirmées après l'attribution de l'appel à projet.

4) Activités recherchées :

Rennes Métropole souhaite que ce programme immobilier soit dédié aux activités artisanales (activité de production, de construction et petites logistiques), créatrices d'emplois. C'est pourquoi, il est décidé d'encadrer l'accueil de ces activités par les codes NAF ci-dessous et notifiés à l'acte définitif.

Codes NAF autorisés :

- Groupe F
- Section 46 du groupe G
- Section 49.4 et 52 du groupe H
- Section 81 du groupe N

Détail des catégories : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/nafr2/section/A?champRecherche=false>

Avant toute location, l'accord préalable de la Rennes Métropole sera sollicité pour le choix des entreprises.

Une dérogation pourra être accordée par Rennes Métropole sous justification, dans la mesure où l'utilisation du local par l'entreprise sera distincte de son code NAF, mais compatible avec les sections autorisées.

5) Calendrier opérationnel prévisionnel :

Compte tenu de la volonté de réaliser l'opération dans les meilleurs délais possibles, il est envisagé le calendrier prévisionnel suivant :

- Dépôt du permis de construire : 2^{ème} trimestre 2025
- Obtention PC purgé : fin 2025
- Signature du bail à construction et démarrage des travaux : 1^{er} semestre 2026

IV. Déroulement de la consultation

1) Principe de la consultation

Cet appel à projet vise à recueillir des propositions de projets les plus adaptées aux ambitions précitées.

Les candidats opérateurs devront constituer une équipe composée d'une Agence d'architecture et d'un ou des Bureau(x) d'études intégrant notamment les compétences énergie (thermique et énergies renouvelables), carbone (matériaux et calcul ACV) et économie de la construction.

Les qualifications pour les compétences énergie et carbone seront les suivantes, ou références équivalentes :

- a. Les personnes réalisant l'étude thermique réglementaire et la conception des lots CVC et enveloppe thermique appartiennent à un bureau d'études détenant une qualification ou une certification :
 - OPQIBI 1224 : Ingénierie de la performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment
 - OPQIBI 1326 : Étude de la performance énergétique dans le traitement climatique du bâtiment
 - OPQIBI 1322 Ingénierie en génie climatique courant
- b. La personne réalisant l'étude environnementale (ACV bâtiment) appartient à une entreprise détenant la qualification OPQIBI 13-33.

La compétence économique Energie-Carbone est intégrée à la MOE Bâtiment a minima jusqu'en DCE (analyse en coût global). Ainsi, la personne réalisant l'étude coût global du projet appartient à une entreprise détenant l'une des qualifications suivantes, ou références équivalentes :

- OPQIBI 2202 : Maîtrise des coûts en phase de conception et de réalisation
- OPQIBI 2203 : Maîtrise des coûts d'exploitation et de maintenance
- OPQTECC en coût global.

Chaque candidat présentera le résultat de son travail lors d'une présentation.

C'est à l'issue de cette deuxième phase que l'attribution sera effective, et que le compromis sera signé.

2) Le dossier de consultation

Le dossier de consultation des candidatures comprend :

- Le cahier des charges de l'appel à projet
- Le fiche de lot de la parcelle 19 et ses deux annexes (palette végétale et muret technique)
- Cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC
- Le référentiel Énergie Bas Carbone de Rennes Métropole, son guide méthodologique et ses tableaux de synthèse des exigences et indicateurs pour les bâtiments d'activités
- Le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) type de la ZAC et son annexe concernant les limites de prestations technique
- Le plan du terrain en version informatique dwg
- Le plan de voirie et de réseaux de la ZAC en version pdf et dwg
- Cadre de réponse pour les principaux éléments programmatiques
- Cadre de réponse pour les exigences énergie carbone confort d'été (tableau de synthèse des exigences et indicateurs)

3) Planning prévisionnel de l'appel à projet :

Le planning prévisionnel de l'appel à projet est le suivant :

- Lancement de l'appel à projet : fin mai 2024
- Remise de l'offre : **jeudi 27 juin 17h00**
- Auditions des candidats sélectionnés et échanges questions/réponses : semaine n°28
- Sélection du lauréat : Septembre 2024

4) Examen des propositions et suites à l'Appel à projet :

Rennes Métropole examinera les propositions faites par les opérateurs. Seront écartées les propositions incomplètes.

Il pourra être décidé de rencontrer les opérateurs ayant des propositions complètes et pertinentes, et/ou de leur écrire pour leur demander des précisions ou compléments sur les propositions faites.

Rennes Métropole ne souscrit aucune obligation vis-à-vis des candidats, autre que d'examiner avec sérieux et sans a priori les propositions faites et d'engager de bonne foi des discussions en vue de sélectionner le projet le plus pertinent.

Les opérateurs qui remettent une offre acceptent cette règle de libre négociation et ne pourront demander aucune indemnité pour les peines et débours que la participation au présent appel à candidatures leur aura occasionné, et ce pour quelque cause que ce soit.

L'examen des propositions se fera selon les critères suivants :

- La composition de l'équipe du candidat
- L'adéquation de la réponse à la programmation envisagée, à la fonctionnalité des usages proposés, à l'optimisation du foncier et aux exigences environnementales (socle commun du Référentiel EBC et prescriptions réglementaires PLUi)
- L'équilibre financier de l'opération (encadrement des prix de loyers et tarif du foncier proposé en € HT par m²)
- L'engagement dans les ambitions environnementales (Atteinte du niveau de performance du référentiel EBC souhaité)
- Le montage juridique et le mode de gestion envisagés
- Le calendrier de réalisation du programme et phasage éventuel

a) Contenu de l'offre

L'offre sera remise au plus tard à la date figurant dans le courrier d'envoi du dossier de consultation et devra contenir les informations suivantes :

1. **Une présentation de l'équipe constituée** indiquant le rôle de chacun dans l'équipe. Elle comprendra 2 références détaillées pour chacun des membres du groupement.
2. **Des plans d'esquisses** (plan masse, plans de niveaux et perspectives) à une échelle permettant une bonne lecture des éléments.

3. **Une notice détaillée** de présentation du projet, détaillant les enjeux et ambitions du projet ainsi que ses caractéristiques : (voir cadre de réponse fourni pour les 3 premiers points)
 - La surface du bâtiment (surface totale, surface utile),
 - Le nombre de cellules envisagées,
 - Le nombre de stationnement par cellule, visiteurs, livraisons...
 - Les matériaux utilisés et le niveau de finition proposé
 - Le fonctionnement global du projet sur la parcelle (accès, circulation, stationnement, espaces mutualisés...)
4. **Une notice présentant le montage juridique et le mode de gestion envisagés**, mentionnant à minima :
 - La description du montage et portage de l'opération (promoteur, investisseur...)
 - Le mode de gestion des occupants du programme adopté : mandat de gestion...
 - Le mode de sélection des occupants et le mode d'association de la collectivité
5. Un calendrier **de réalisation du programme** et phasage éventuel
6. **Le prix du programme et de location aux entreprises** :
 - L'offre financière globale en € HT (détail par poste)
 - Le détail des prix de location découlant du bilan financier.
7. **Le prix du foncier par m² et la durée du bail proposés** au regard du bilan financier. (Prix foncier minimum de 55 € HT/m²)
8. **Une note sur les engagements de l'opérateur** au regard :
 - Des réponses apportées en matière d'Energie Bas Carbone, et ce à l'aide du tableau de synthèse des exigences et indicateurs fourni dans le dossier de consultation. (Rappel : respect du socle commun et atteinte du niveau de performance du référentiel EBC souhaité)
 - De la qualité générale des constructions et de l'optimisation du foncier
 - Du niveau de prix de location envisagés
 - Du niveau des prestations proposées dans le cadre de la démarche développement bas carbone et durable, y compris en exploitation.

b) Méthode de travail après attribution de l'appel à projet :

Une fois l'opérateur retenu, le travail de conception, en concertation avec l'équipe projet de la ZAC pourra commencer.

Le travail s'organise en séances de travail dont l'objectif est d'accompagner le projet dans le respect des intentions du projet urbain de la ZAC, jusqu'au dépôt du permis de construire.

V. Demande de Renseignements et remise des projets

1) Demande de renseignements

Les demandes de renseignements doivent être adressées au moins 10 jours avant la date limite de réception des dossiers à :

Stéphanie LOCUSSOLLE

Cheffe de projets - Secteur Nord Traversée de l'Ille

Direction Aménagement Urbain et Habitat

Service Aménagement

4 av Henri Fréville

CS 93111

35301 RENNES CEDEX

Tél : 02 99 86 63 36

Mail : s.locussolle@rennesmetropole.fr

2) Date et remise des projets

Les offres doivent être déposées sous format numérique (PDF) et au plus tard le **jeudi 27 juin 2024 à 17h** aux adresses suivantes :

- Service Aménagement : dauh-amenagement@rennesmetropole.fr

Et

- LOCUSSOLLE Stéphanie : s.locussolle@rennesmetropole.fr

Les dossiers volumineux (> 5 Mo) devront être envoyés à l'aide d'un service de transfert de fichiers, les messages supérieurs à 5 Mo n'étant pas réceptionnés par le gestionnaire de messagerie.

Un accusé de réception sera adressé dans les 7 jours suivant la réception des offres.