

# Commune de SAULNIERES

**Consultation d'opérateurs en vue de la construction  
de 5 Logements Locatifs Sociaux en VEFA**

**Cahier des charges  
valant règlement de la consultation**

**Remise des candidatures/offres : 07/05/2021**

	Commune de Saulnières 29, rue Saint-Martin 35320 SAULNIERES Tel : 02 99 44 60 03 <a href="mailto:mairie@saulnieres35.fr">mairie@saulnieres35.fr</a>
Interlocuteurs élus	M. Laurent LE GUEHENNEC, Maire
Interlocuteur administratif	Mme CHAPON, Secrétaire générale

# Sommaire

<b>ARTICLE I – PREAMBULE, ENJEUX ET OBJECTIFS.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 – Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 – Objet de consultation : .....</b>	<b>5</b>
1.2.1 – Présentation du contexte et du projet .....	6
1.2.2 – Enjeux et attentes pour le projet (programme, typologie des logements) .....	8
1.2.3 – Calendrier indicatif de mise en œuvre .....	10
<b>ARTICLE II – REGLEMENT DE LA CONSULTATION.....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 – Présentation des candidatures et des offres.....</b>	<b>11</b>
2.1.1 – Dossier de candidature .....	11
2.1.2 – Offres.....	11
<b>2.2 – Jugement des candidatures et des offres .....</b>	<b>11</b>
2.2.1 – Critères de sélection des offres .....	11
2.2.2 – Jugement et sélection du lauréat (négociation et auditions) .....	12
<b>ARTICLE III – ANNEXES.....</b>	<b>12</b>

# Commune de SAULNIERES

## Cahier des charges valant règlement de la consultation

### ARTICLE I – PREAMBULE, ENJEUX ET OBJECTIFS

#### 1.1 - Préambule

##### **La commune :**

La commune de Saulnières (773 habitants) se situe au Sud de Rennes (département d'Ille et Vilaine) et fait partie de la communauté de communes de Bretagne Porte de Loire Communauté. Elle est implantée sur un axe majeur (route départementale 777) qui relie au niveau local Bain de Bretagne et Janzé (et plus largement Questembert à Erné). Cet axe qui traverse le bourg constitue à la fois un atout, un point d'attrait et de développement de la commune, mais aussi une menace pour les contraintes liées à son trafic, et à la sécurisation de la centralité.

##### **Le bourg de Saulnières :**

La commune affiche un bon dynamisme qui s'appuie sur des initiatives locales portées par la collectivité et les habitants associés à différents projets. Les plus « emblématiques » découlent de la démarche de revitalisation de la commune initiée en 2017 (lauréate à l'appel à candidature pour le « Dynamisme des centres-villes et centres-bourgs de Bretagne » porté conjointement par l'Etat, la Région, l'EPF Bretagne et la banque des Territoire) et qui a permis et permettront la réalisation :

- D'un programme de **5 logements à vocation sociale** situé au cœur du bourg, **objet de cette consultation** ;
- De la sécurisation de la rue des Paludiers (RD 777), le réaménagement des abords de l'église et la création de liaisons douces ;
- De la relocalisation du restaurant dont l'activité repose principalement sur une « clientèle routière » et aménagement d'une aire de stationnement dédiée ;
- Du « grenier à sel », nouvel équipement de type tiers lieu intégrant notamment une médiathèque ;

##### **Identité :**

Sur la route du sel... Saulnières vient de "saulniers" (marchands de sel).

Le bourg historique est longtemps resté « dans son jus », à la fois préservé des grands chamboulements que peut parfois générer l'urbanisme moderne mais en même temps fortement dépendant de la route départementale que le traverse, calibré pour un usage routier important, de voitures et de poids lourds. Cet axe a joué un rôle majeur dans le développement du bourg, prenant l'aspect d'un « bourg-rue » avec une urbanisation linéaire qui s'étire en direction de Janzé.



Le lotissement des écoles, et d'autres constructions en dent-creuse, sont depuis venus renforcer l'épaisseur du bourg et

participe activement à son animation intérieure.

Aujourd’hui, il est toujours à dimension humaine, avec une identité paysagère assez marquée. Un vaste espace naturel, à l’interface de la campagne et connecté aux voies douces, a été aménagé offrant aux habitants de la commune des balades champêtres – lieu de convivialité, de pratiques sportives et ludiques, directement accessibles depuis le bourg et les différents quartiers.

### Dynamisme local :

Comme de nombreux bourgs, les élus de Saulnières sont « bienveillants » vis-à-vis du cadre de vie, de l’animation locale, des commerces et des services implantés dans le bourg – et s’efforcent de les maintenir sur la commune. De leur côté, les habitants, y compris les nouveaux, semblent vouloir s’impliquer dans la vie locale ; le tissu associatif s’est renforcé et porte des actions en vue de contenter et fédérer un public large.

### Développement du territoire :

Sur le plan de l’organisation territoriale, la commune appartient au périmètre du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine et à la communauté de communes de Bretagne Porte de Loire communauté.

Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine a été approuvé le 7 juin 2017, suite à une première révision. Son périmètre a récemment évolué avec la création au 1er janvier 2017 de la Communauté de Communes Bretagne Porte de Loire, issue de la fusion des Communautés de Communes de Moyenne Vilaine et Semnon et du Grand-Fougeray. Les 4 communes de l’ancienne communauté de commune de Grand-Fougeray intègrent ainsi le territoire du SCoT, via une révision du Scot approuvé le 21/02/2019.

Dans le cadre de cette nouvelle armature, le SCoT accorde à Saulnières le statut de **pôle de proximité**, « lieu de vie au sein du bassin, principalement résidentiel et influencé par la polarité centrale. Sous une structure de bourg, cette petite centralité possède un rôle de proximité et peut relayer au plus près des habitants les services les plus courants ou des fonctions spécifiques. » (Extrait SCoT - DOO – 14/06/2018).

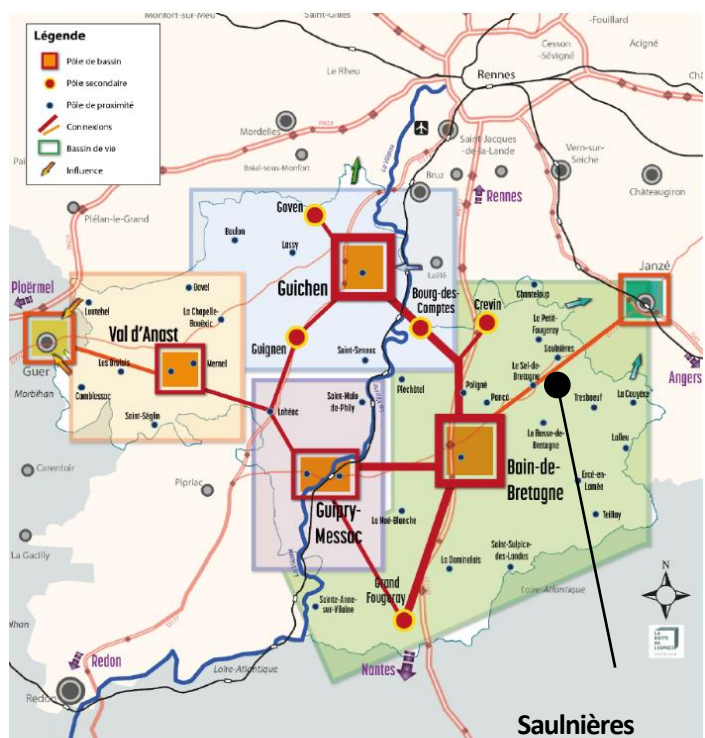
En termes de prospective, le SCoT et le PLUi(h) affichent pour le compte de la commune une production de 5 logements par an. La commune devra respecter une densité moyenne globale de 15 log/ha – la densité minimale par opération étant fixée à 12 log/ha.

En réalité, sur la période de 2015 à 2018, la production de logements neufs est légèrement supérieure, avec une moyenne de 6 log/an. Elle est liée en grande partie au nouveau lotissement de l’école.

### Situation socio-démographique :

Saulnières est une commune rurale mais « efficacement drainée en infrastructures ; Rennes, Vitry, La Guerche-de-Bretagne, Pipriac sont à moins de 45 minutes de déplacement automobile. Ce qui explique en partie que les Saulniérois préfèrent largement la voiture aux transports en commun peu accessibles. » Le trafic / jour au niveau de la commune, en un sens, est de 188 véhicules sur la RD 188 et 3 613 véhicules sur la RD 777. Cette augmentation est en croissance continue.

La commune compte 711 habitants en 2013, puis 773 en 2017, 793 en 2018, avec une majorité de familles. Avant cette période, le taux de croissance annuel de la population était inférieur à 2%. Comme de nombreuses communes - pôle de proximité - de BPLC, la part des personnes âgées augmente. On compte 80% d’actifs contre 10% de retraités. Et le nombre moyen d’occupants par résidence a diminué pour se situer autour 2,5 en 2013.



Armature territoriale définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Parmi les actifs, 82.4% des habitants travaillent en dehors de Saulnières, dont une majorité sur Rennes. 87 % d'entre-deux vont travailler en voiture, 2 % en transport en commun.

### ***Habitat et logement :***

En 2013, 93% des logements de la commune constituent des résidences principales. On recense peu de vacance

Le parc de logement est majoritairement axé sur l'individuel, pour 95,4 % (4.3% d'appartements). 80,6 % sont des propriétaires occupants.

En matière de construction de logements neufs, la commune se caractérise par une dynamique régulière, confortée avec l'arrivée du lotissement de l'école, commercialisé entre 2014 et 2020.

Sur le marché de l'ancien, la dynamique de rénovation de bâtiments plus ou moins anciens dans les hameaux est très présente (attrait pour la vieille pierre et du prix de mise en vente).

Confrontée à une demande de logements sociaux, la commune a aussi renforcé son offre avec 2 programmes de logements sociaux, dont le 1<sup>er</sup> a été réalisé par NEOTOA dans le cadre de l'opération de lotissement de l'école et le deuxième consiste à la réalisation de l'opération objet de consultation.

## **1.2 – Objet de consultation**

La collectivité souhaite accompagner au plus vite la création de logements pérennes pour des publics en demande de logements abordables, couplée avec un accompagnement de proximité. Elle est à la recherche d'un opérateur immobilier pouvant assurer la production du programme dans le cadre de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Cette option permet à la collectivité de maîtriser parfaitement la chaîne de production et d'engager le constructeur sur un contrat d'objectifs et de moyens garantissant la réalisation des d'un programme correspondant à la demande formulée.

### ***Proposer aux opérateurs un cadre de réponse***

La consultation propose une esquisse programme / plan masse comme base de réponse :

- pour clairement identifier la nature du mode constructif, le niveau de prestations...
- pour mesurer les degrés de performances et de qualité des prestations
- pour mener une analyse technique et financière comparative entre les différentes propositions

Les opérateurs auront dans ce cadre à décrire leur proposition en ayant toute liberté pour la compléter des informations qu'ils jugeraient utiles à la parfaite compréhension de leur offre.

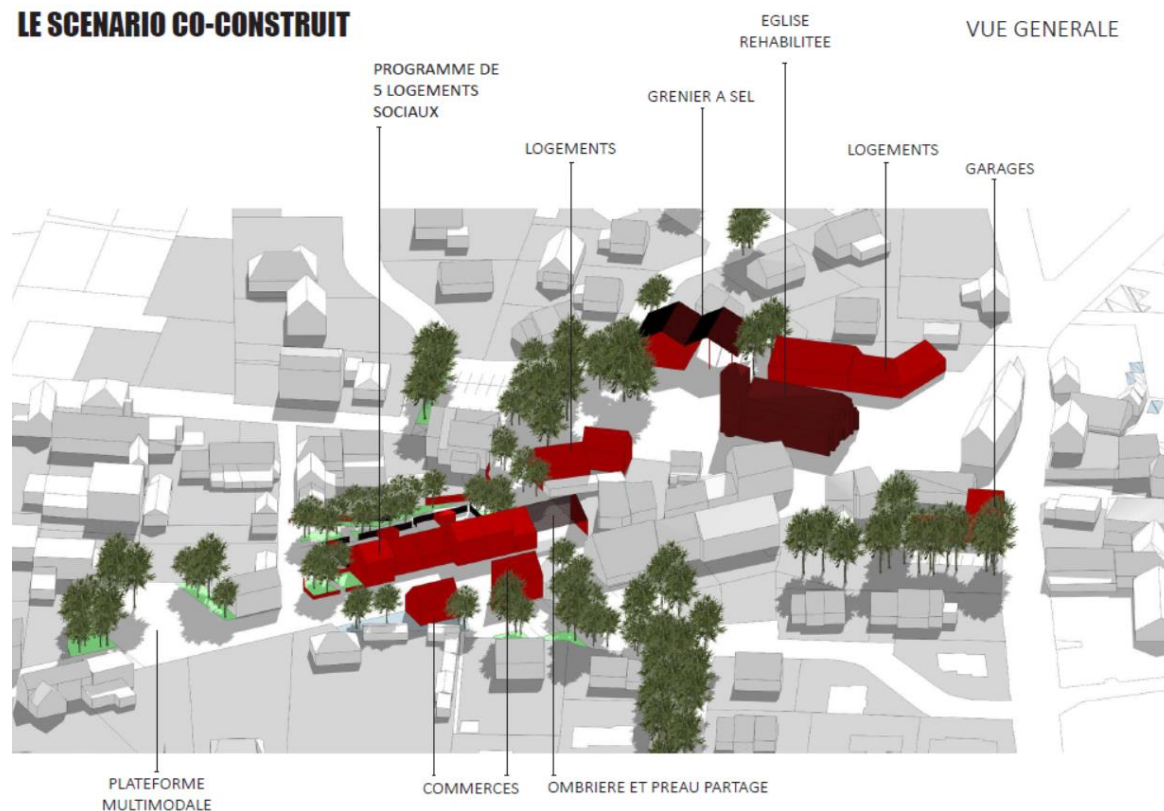
## 1.2.1 – Présentation du contexte et du projet :



### **Une des actions du programme de revitalisation du centre-bourg :**

Une démarche de revitalisation de la commune initiée en 2017 (lauréate à l'appel à candidature pour le « Dynamisme des centres-villes et centres-bourgs de Bretagne » porté conjointement par l'Etat, la Région, l'EPF Bretagne et la Banque des Territoires) a permis à la collectivité d'amorcer la réalisation de son projet de bourg. Le projet de construction de 5 logements locatifs sociaux situé au cœur du bourg est une des actions du programme de revitalisation du centre-bourg de la commune. Le projet, objet de la présente consultation, s'appuie sur le réinvestissement de l'existant faisant.

### **LE SCENARIO CO-CONSTRUIT**



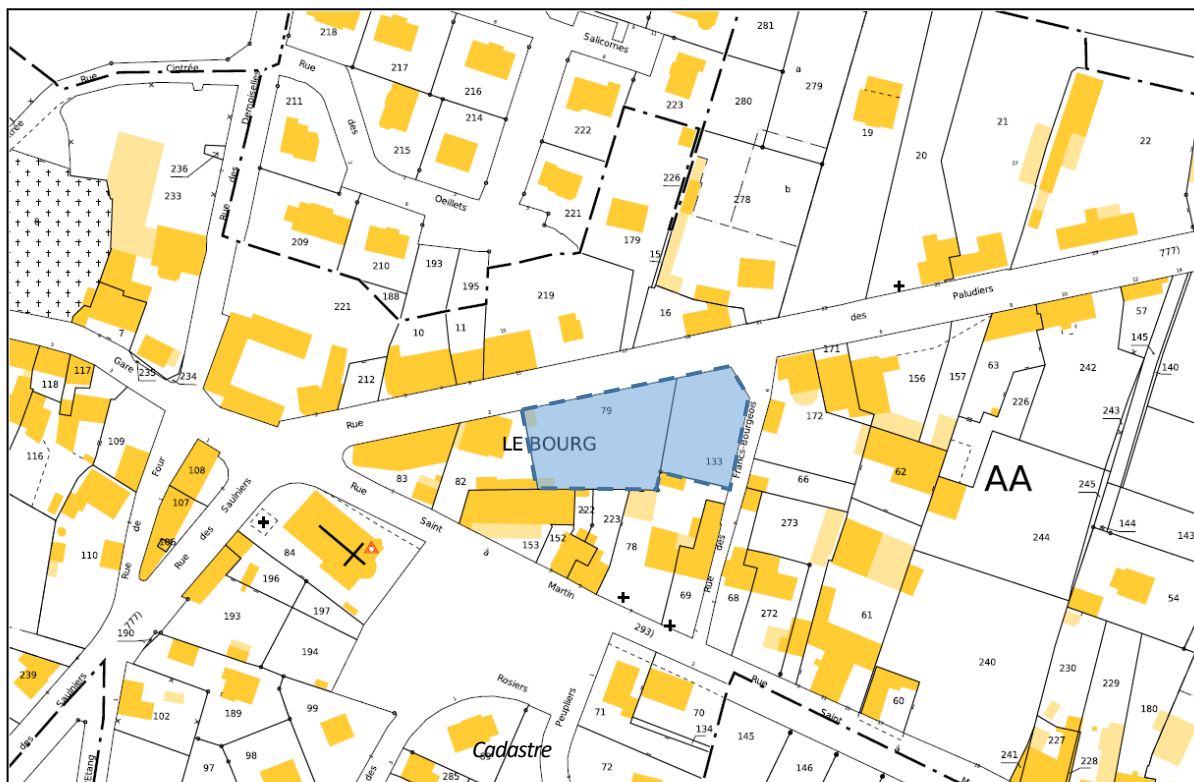
(Source : Etude préalable de revitalisation du centre bourg de Saulnières // CITANOVA et SINOPIA // juin 2017 // non contractuel)

**Un site stratégique en cœur de bourg :**

Les réflexions autour du projet ont été initiées en décembre 2013 avec le soutien de l'EPFB qui a assuré le portage de l'achat du site du terrain de construction d'une surface de 2280 m<sup>2</sup>. En contrepartie la collectivité s'est engagée à racheter le terrain sous 5 ans et réaliser 5 logements à minima, dont minimum un en logement social.



*Le site de projet // Vue de la Rue des Paludiers*



*Extrait cadastral du site de projet // Superficie totale = 1803 m<sup>2</sup> : Parcelle 79 = 1133 m<sup>2</sup> // Parcelle 133 = 670 m<sup>2</sup>*

Le terrain a été acheté pour 110 000 € par l'EPFB et revendu pour la somme de 176 000 € à la collectivité suite à des frais de démolition et de dépollution du site. En préalable à ce nouveau projet, la commune a évoqué le souhait d'un projet qualitatif, étant donné son implantation localisée dans le cœur de bourg.

En décembre 2020 le Département d'Ille et Vilaine a notifié à la commune la décision portant l'agrément pour la construction de 5 logements locatifs sociaux, dont 5 individuels et 0 collectifs.

### 1.2.2 – Enjeux et attentes pour le projet (programme, typologie des logements)

L'objectif de ce projet est de contribuer au développement de l'offre en logements pour des ménages cumulant des difficultés sociales et économiques et à la production d'une offre de logements ou d'hébergements ciblée pour des publics dits fragiles.

Il s'agit également d'apporter dans une dynamique collaborative des réponses innovantes et diversifiées et d'expérimenter des formes nouvelles de production de logements permettant de rendre les opérations de construction soutenables.

L'opérateur choisi pour la mise en œuvre du projet aura un rôle de transfert économique en prenant en charge le foncier, en le faisant évoluer pour vendre des logements réalisés en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) à la commune de Saulnières, qui elle assurera la gestion des logements et des locations.

La réalisation du projet porte sur la construction de 5 logements locatifs sociaux venant s'implanter le long de la Rue des Paludiers à proximité immédiate du cœur du bourg et la place de l'église.

## LE SCENARIO CO-CONSTRUIT

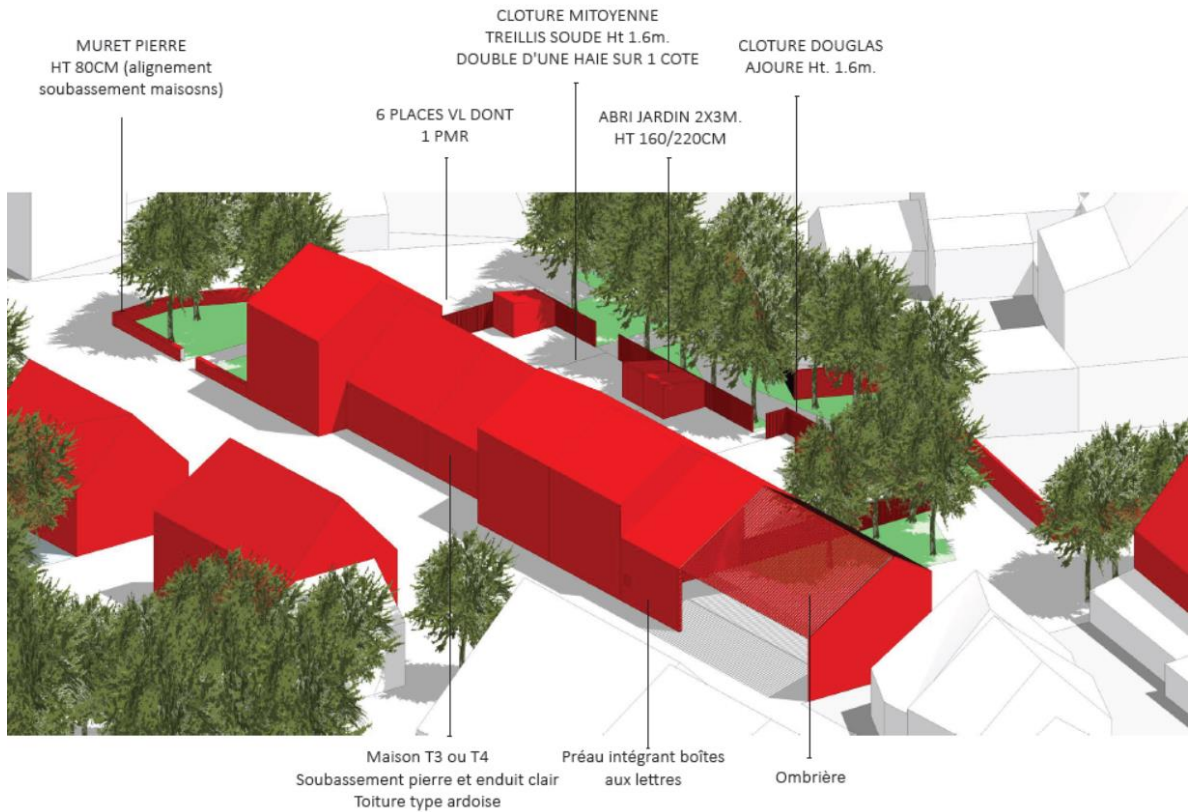
VUE GENERALE



(Source : Etude préalable de revitalisation du centre bourg de Saulnières // CITANOVA et SINOPIA // juin 2017 // non contractuel)

Le projet sera implanté en limite de propriété avec la Rue des Paludiers et à plus de 10 m de la Ruelle de Francs Bourgeois. Positionné ainsi, il laisse la possibilité de création d'un espace public de qualité dans la parcelle et permet une bonne orientation Sud à la fois pour les constructions et les jardins privés.





(Source : Etude préalable de revitalisation du centre bourg de Saulnières // CITANOVA et SINOPIA // juin 2017 // non contractuel)

La parcelle est prête à construire, vierge de végétation (mis à part un arbre).



Elle est classée en zone Ua au PLUi en vigueur.



La parcelle est desservie par les réseaux existants :

*Réseaux d'alimentation :*

- Eau potable

*Réseaux d'évacuation :*

- Eaux Pluviales
- Eaux Usées

***Le programme et le projet architectural :***

Il s'agit de construire 3 maisons de type T4 et 2 maisons de type T3 (4 logements en PLUS et 1 logement en PLAI), organisées en bande le long de la Rue des Paludiers. A chaque logement sera attribué un garage clos et couvert dans l'emprise dédiée à la construction de garages déportés.

Les attendus pour le programme sont précisés :

1. La qualité architecturale, l'insertion du projet dans son site et le dialogue avec son contexte et l'espace public – en s'appuyant notamment sur les lignes de front bâti ; *(ce projet se situant dans le cœur de bourg et faisant parti du projet de redynamisation, la collectivité souhaite la réalisation d'un projet qualitatif),*
2. Le respect de la typologie locale, tant par la forme des volumes, par les proportions, que par la nature des matériaux employés,
3. L'intégration des thématiques abordées dans l'annexe n°2,
4. La valeur d'usage des logements,
5. La capacité à proposer des systèmes de construction innovants.

D'une manière globale, la volonté sera d'inscrire le projet dans le respect et l'harmonie du style et de la réglementation. L'ensemble des constructions sera à réaliser conformément au règlement du PLUi-H et en respectant au mieux l'environnement tant végétal qu'architectural.

Le présent document n'a pas vocation à décrire l'objet bâti, il constitue davantage un cadre de réponse aux performances attendues de la collectivité. C'est aussi un support d'analyse, qui permettra une comparaison organisée et donc objective, des différentes propositions.

Il propose en annexe une liste de questions, présentée de façon chronologique en distinguant les différentes séquences de conception, de réalisation et de gestion du chantier. Cette liste des questions posées ne prétend à aucune exhaustivité, l'opérateur à la faculté de la compléter de toute information utile à la bonne compréhension de son offre (voir Annexe n° 2).

### *1.2.3 – Calendrier indicatif de mise en œuvre*

Le planning prévisionnel envisagé pour la présente consultation est le suivant :

- Lancement de la consultation de candidatures d'opérateurs : Mardi 6 avril 2021 – à 12:00
- Date de remise des candidatures et des offres : Vendredi 7 mai 2021 – à 12:00
- Choix de l'opérateur : Lundi 24 mai 2021
- Phase de négociation / audition : Lundi 31 mai 2021

Le calendrier prévisionnel envisagé pour la mise en œuvre des constructions :

- Date prévisionnelle de démarrage des travaux : septembre 2021
- Durée prévisionnelle du chantier de constructions : 18 mois

## ARTICLE II – REGLEMENT DE LA CONSULTATION

### 2.1 – Présentation des candidatures et des offres

La présente consultation s'adresse à une liste ouverte d'opérateurs immobiliers en mesure de proposer une offre unique et solidaire pour le programme de la présente consultation. La consultation se déroulera du 8 mars 2021 au 29 mars 2021.

#### 2.1.1 – Dossier de candidature

Le **dossier de candidature** devra comporter une note de présentation de l'opérateur (statut, objet social, gouvernance, moyens financiers, politique de développement...), comprenant des références détaillées sur des programmes similaires et précisant la répartition des rôles au sein de l'équipe.

Le candidat devra également transmettre un dossier de gestion des garanties levant toute ambiguïté (garanties biennales et décennale propre à l'immeuble bâti, le dommage ouvrage transmis au propriétaire...)

Le dossier de candidature doit permettre à la collectivité d'apprécier la motivation et l'organisation de l'opérateur. En outre, par leur candidature, les candidats reconnaissent adhérer aux objectifs du projet et s'engagent à respecter les règles de la consultation et du déroulé du projet afin de préciser le projet architectural tout en restant dans les ambitions retenues et sur des implications économiques et financières raisonnables.

#### 2.1.2 – Offres

**L'offre des candidats** devra comporter les éléments suivants :

- a. Une note de présentation du projet permettant d'exposer les ambitions et intentions que le candidat développera au sein du programme, en particulier sur la programmation envisagée. Et prenant en compte la liste de questions/attendus fournie en Annexe n°2, celle-ci sera compléter autant que nécessaire.
- b. Un bilan prévisionnel détaillé du programme de constructions, intégrant au poste de dépenses du foncier la charge foncière conforme aux attendus de la collectivité à la hauteur de 180 000 euros.
- c. Une note qui portera spécifiquement sur les engagements concernant le volet performance énergétique et les énergies renouvelables.
- d. Un calendrier prévisionnel de mise en œuvre précisant les étapes suivantes :
  - *Etudes PRO,*
  - *Consultation des entreprises,*
  - *Début des travaux,*
  - *Livraison du programme*
- e. Une liste de réalisations similaires précisant les équipes de conception (architecte, maîtrise d'œuvre, contrôleur technique...) sur les 5 dernières années.
- f. Un engagement écrit à participer activement aux temps d'échanges avec les partenaires de la collectivité sur des aspects techniques du projet.

### 2.2 – Jugement des candidatures et des offres

#### 2.2.1 – Critères de sélection des offres

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

### Offre Technique : 60 %

#### *Candidature : 10 %*

- Fourniture de l'ensemble des pièces
- Organisation et références du candidat

#### *Proposition technique : 40 %*

- Respect du programme proposé
- Ambitions proposées et réponses apportées au regard des enjeux et attentes présentes dans le cahier des charges
- Note d'intention sur les logements (valeur d'usage, désirabilité, durabilité, évolutivité...), sur la maîtrise des coûts de construction et les systèmes de construction innovants proposés (cf. Annexe n°2 - Liste de questions)
- Note qui portera spécifiquement sur les engagements concernant le volet performance énergétique et les énergies renouvelables

#### *Calendrier de mise en œuvre : 10 %*

### Offre de prix : 40 %

- Un bilan prévisionnel détaillé du programme de constructions, intégrant au poste de dépenses du foncier la charge foncière conforme aux attendus de la collectivité à la hauteur de 180 000 euros
- Offre de revente des logements en VEFA

Le classement final se fera par addition du total de points des 2 critères (valeur technique et valeur économique) donnant une note sur 100 points ».

#### *2.2.2 – Jugement et sélections du lauréat (négociation et auditions)*

A l'issue d'une première analyse selon les critères mentionnés ci-dessus, une négociation sous la forme d'une audition pourra être organisée avec les candidats présentant les offres techniquement et économiquement les plus pertinentes et avantageuses.

Cette négociation peut porter sur tous les éléments de l'offre, notamment sur le prix.

Le cas échéant, les auditions auront lieu à la mairie de Saulnières. A l'issue de cette audition, les candidats présenteront une offre finale qui sera examinée selon les mêmes critères.

Bien que la négociation soit prévue, la commune se réserve la liberté d'y renoncer et attribuer le marché sur la base des offres initiales.

## **ARTICLE III – ANNEXES**

Annexe n°1 – Décision de financement pour la construction de logements locatifs aidés

Annexe n°2 – Liste de questions / attendus du projet (indicative / non exhaustive)