

Questions/réponses – appel à projets Tranche 2 de l'Ecoquartier de la Guignardière

MàJ le 19/02/2021

Q : Il est indiqué en page 15 « *Un même candidat peut postuler à trois lots maximum* ». Comment doit-on interpréter le mot « postuler », pour lequel on peut comprendre « répondre » ou « remporter » ?

R : Un même candidat peut répondre à trois lots maximums.

→ **Précision :** à l'issue de l'analyse des candidatures, les candidats admis à postuler en phase offres, pourront se voir attribuer un, deux ou trois lot(s) maximum.

Q : Un opérateur peut candidater sur plusieurs lots avec plusieurs équipes de maîtrise d'œuvre (notamment des architectes différents), mais ne pourra pas être désigné lauréat sur plus de 3 lots ?

R : Oui.

Q : Les voiries et espaces verts seront-ils rétrocédés ?

R : La proposition d'une rétrocession des espaces communs du/des lots, est laissée à la libre appréciation des candidats.

Q : Le bailleur social est-il soumis à la réalisation minimum de 2 places de stationnement par logement ?

R : L'article 12 du Plan Local d'Urbanisme dispose que « *pour les maisons individuelles et les maisons de villes, il est demandé deux places par logement dont une intégrée au bâtiment* ».

Q : Pouvez-vous fournir le règlement et cahier des charges du lotissement ?

R : Oui – voir règlement du lotissement de l'Ecoquartier joint dans les documents annexés.

Q : Quelles sont les taxes applicables ?

- Taxe d'aménagement (part métropolitaine et part départementale)
- Redevance d'archéologie préventive
- Participation pour le financement de l'assainissement collectif

Q : Quelles sont les conditions suspensives ?

R : Clause classique d'obtention d'un permis de construire purgé pour l'acquéreur avant cession définitive.

Q : Un partenariat avec une association est-il possible sur le lot d'habitat inclusif ? Un projet social a-t-il été écrit ?

R : Un partenariat avec une ou des association(s), pour la mise en œuvre, la gestion et l'animation du lot G1 (concernant la partie du lot dédiée à l'habitat inclusif et/ou celle dédiée aux personnes âgées autonomes ou en perte d'autonomie) est possible. Toute proposition de partenariat en ce sens sera étudiée.

Aucun projet social autre que celui préfiguré dans les documents de la consultation, n'a été écrit.

Q : Quel est le détail du dispositif prévu sur l'Ecoquartier pour les logements en accession à prix maîtrisés ?

R : L'accession à prix maîtrisés hors PSLA est un mécanisme d'accession à la libre appréciation des collectivités, sans prérequis réglementaires. Les critères prédéfinis au titre des opérations en cours sur la commune, sont les suivants :

○ Un prix de sortie 20% inférieur au prix du marché local (*à ce titre le bilan de promotion joint à la réponse à l'appel à projets devra faire figurer expressément les prix de sortie des logements en accession à prix libres et les prix de sortie des logements en accession à prix maîtrisés*).

○ Ne pas dépasser le plafond de ressources donnant accès aux logements financés à l'aide d'un prêt locatif social (PLS)

○ Ne pas avoir été propriétaire depuis – de deux ans

○ Que l'acquéreur destine le bien à un usage de résidence principale pendant a minima 5 ans

➔ Cet ensemble devra être figuré au titre d'une clause anti-spéculative dans les actes notariés établis entre le promoteur/constructeur et les accédants. Cette clause devra faire figurer l'avantage en euros accordé à l'accédant bénéficiant de ce dispositif (*la moins-value par rapport à un logement similaire en accession à prix libres*) et devra également préciser quelques exceptions spécifiques permettant aux primo-accédants concernés de céder lesdits biens dans le délai de cinq ans : *Décès d'un des acquéreurs ; Perte d'emploi de l'un des acquéreurs, consécutive à un licenciement économique, tel que défini à l'article L-311 du Code du Travail après expiration d'un délai de carence de 6 mois à compter de la date de livraison ; Dépôt de Bilan de l'entreprise, y compris individuelle, à l'expiration d'un délai de carence de 12 mois à compter de la date de livraison ; Invalidité de l'un des acquéreurs, survenant après la date de livraison et reconnue soit par une carte d'invalidité ; Divorce ou rupture du PACS des acquéreurs si la décision intervient pendant la durée des 5 ans qui suivent la date de livraison ; Mutation professionnelle de l'un des acquéreurs par décision de l'employeur à plus de 100 kilomètres de son domicile ; Naissance ou adoption d'un enfant.*

Q : Concernant le logement du lot G1 destiné à un étudiant, un partenariat avec une école a-t-il été initié ?

R : Non, pas pour l'instant.

Q : Ledit logement sera-t-il mis gracieusement à disposition de ce jeune en contrepartie d'une « veille » auprès des résidents ?

R : Aucun choix n'a été arrêté pour l'instant, c'est l'objet de l'appel à projets que les candidats soient force de proposition.

Q : Y-a-t-il des exemples de ce type de réalisations (projet d'habitat inclusif) sur la ville de CHAMBRAY LES TOURS ?

R : Non, pas pour l'instant.

Q : Un bailleur social qui candidate aux côtés d'un promoteur pour la réponse à l'appel à projets par ce dernier, peut-il également répondre indépendamment de son côté, en tant que maître d'ouvrage du lot G1 ?

R : Rien ne s'y oppose dans le règlement de consultation de l'appel à projets.

Q : La salle commune pourra-t-elle devenir propriété communale ?

R : Non, cela n'est pas prévu.

Q : Les locataires de l'habitat inclusif auront-ils l'usage de 2 places de stationnement ? Peut-il être envisagé de réduire le nombre de places sur cet îlot ?

R : La Ville confirme que le nombre de places de stationnement sur cet îlot peut être réduit à 1 place par logement pour la partie du programme relative à l'habitat inclusif (11 logements).

Q : Comment peut être envisagé la gestion du potager pédagogique ? Qui en fera l'animation et l'entretien ?

R : Aucun choix n'a été arrêté pour l'instant, c'est l'objet de l'appel à projets que les candidats soient force de proposition.

Q : Les locataires ont généralement leur propre machine à laver dans le logement, aussi quelle est la destination exacte de la lingerie ? Comment se fera l'entretien des machines à laver ou encore la gestion de leur utilisation (jetons ? ...) ?

R : Aucun choix n'a été arrêté pour l'instant, c'est l'objet de l'appel à projets que les candidats soient force de proposition.

Q : Pouvez-vous nous indiquer les services et commerces de proximité présents sur l'Ecoquartier et nécessaires à ces locataires spécifiques ?

R : Aucun choix n'a été arrêté pour l'instant, c'est l'objet de l'appel à projets que les candidats soient force de proposition.

Q : Page 19, §B.1.e : « Appliquer a minima les normes de la RE 2020 : maison BEPOS, soit 0kwh/an/m². Il est à cet égard précisé que la dimension énergétique des logements conçus constitue une des priorités de l'appel à projets et qu'il est sur ce point vivement souhaité que les constructions soient passives et en autoconsommation. »

1. Pourriez-vous préciser/expliciter ce qui est attendu derrière le terme « BEPOS » ?
2. A quoi correspond le bilan 0kwh/an/m² : s'agit-il des consommations de chauffage ? des 5 usages réglementaires ? ou de tous les usages consommés dans le bâtiment ? car cette définition dimensionne très largement l'équation financière.

R : Pour répondre à ces questions, il est simplement souhaité que sur le plan énergétique, les constructions étant prévues pour 2022/2023, soient a minima conformes aux normes en vigueur et notamment avec la réglementation énergétique attendue qui sera applicable au stade du dépôt de permis de construire.

Q : Comment doit-on interpréter le terme « construction passive » ? la demande est-elle de se conformer au référentiel Passivhaus' ?

R : La construction passive attendue doit être le résultat d'une conception bioclimatique de l'architecture, prenant au compte les apports solaires passifs. Par ailleurs, les bâtiments devront être garants du confort d'été et du confort d'hiver, en mettant notamment en œuvre des matériaux assurant une excellente inertie thermique. La demande n'est pas de se conformer au référentiel Passivhaus'.

Q : Page 19, §B.1.f « les projets devront favoriser l'utilisation de matériaux de construction écologiques ayant une faible empreinte carbone afin d'atteindre a minima, un niveau 1 du label Bâtiment Biosourcés, correspondant à un taux minimum de ces matériaux, fixé à 18 kg/m² de surface plancher »

1. Pourriez-vous préciser le niveau biosourcé à atteindre par type de bâtiment ? En l'occurrence, le niveau 1 du label Bâtiment Biosourcés pour de la maison individuelle s'établit plutôt à 42kg/m²Sp.

R : L'inscription des opérations au titre du label Bâtiment Biosourcés n'est pas strictement exigé, il est par contre vivement souhaité que le label (*qui plus est, a minima son niveau 1 pour une maison individuelle*) soit interprété comme étant un guide dans la réflexion et le choix des matériaux. Ces derniers seront pris en compte et examinés avec attention dans le choix de chacun des projets proposés.

Q : Page 19, §B.1.f Pourriez-vous préciser la signification de la phrase « proposer des solutions à énergie positive et en complémentarité énergétique en les bâtiments » ?

R : Effectivement la rédaction n'est pas des plus opérantes, mais l'essentiel à retenir est que cet appel à projets doit être l'opportunité d'opérations novatrices et qu'il est à ce titre souhaité que les candidats puissent proposer des solutions innovantes valorisant des énergies renouvelables, permettant d'être un complément efficace à l'efficacité énergétique et thermique des constructions.