

Avis d'appel à manifestation d'intérêt

Appel pour l'occupation d'une réserve foncière communale rezéenne (Les Bourderies) via une convention dans le cadre d'un projet de village de mini-maisons

1. Collectivité responsable de l'appel à manifestation d'intérêt

Ville de Rezé
Place Jean-Baptiste-Daviais
BP 159
44 403 Rezé cedex

2. Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

La Ville est propriétaire d'un terrain concerné par un projet futur d'urbanisation mais dont les échéances ne sont pas connues. Ce terrain est situé sur le site dit des Bourderies et son accès se fait depuis le rond-point Gabriel Chéreau.

En l'attente de la réalisation de la tranche 2 des Bourderies en lien avec l'arrivée d'un transport en commun sur ce secteur, la Ville peut envisager une mise à disposition à titre précaire sur cette réserve foncière.

Tenant compte de l'émergence de modes de vie alternatifs, de la recherche de réduction des espaces consommés et du lien complexe sur le montage de ces projets au regard des contraintes réglementaires (droit de l'urbanisme et droit du logement notamment), la Ville souhaite qu'un terrain d'environ 6 700 m² environ puisse accueillir un projet de village de mini-maisons. L'objectif poursuivi par la Ville est de faciliter l'expérimentation d'un nouveau « mode d'habiter alternatif » tout en assurant une bonne gestion de la propriété communale en l'attente de la réalisation du projet précité. Ce projet est innovant à plus d'un titre et serait l'un des premiers en France.

Dans ce cadre, la Ville souhaite recueillir l'ensemble des projets regroupant des mini-maisons (*tiny houses*) qui s'intégrerait dans le respect de cet espace aujourd'hui non bâti et jouxtant une zone humide et une zone boisée, afin de s'assurer d'une juste sélection.

Le présent appel est régi par les dispositions des articles L. 2122-1-1 à L. 2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques.

3. Présentation du site

La position géographique stratégique de Rezé, au confluent de la Loire et de la Sèvre, au contact immédiat de Nantes, en a fait un territoire privilégié et recherché pour le développement résidentiel. La commune est aujourd'hui composée d'un tissu urbain constitué, concentré en majeure partie à l'intérieur du périphérique. Les formes urbaines regroupent essentiellement des zones pavillonnaires et des secteurs d'habitat collectif, notamment le long des axes de circulation majeurs et dans les centralités de quartier.

Historiquement, la Ville de REZE a toujours été partie prenante dans le développement de formes d'habiter innovantes. Dans le territoire communal, nous pouvons noter la présence de maisons issues de la loi Loucheur, de la cité jardin des castors de la Balinière, de la Maison radieuse de Le Corbusier avec ses premières formes d'habitat coopératif, des Petits Moulins (renouveau de l'habitat participatif à la fin des années 2000)... Afin de poursuivre son engagement dans l'habitat participatif, la Ville de REZE souhaite mettre à disposition un terrain

pour expérimenter un projet de village de mini-maisons. Cette expérimentation pourra permettre aux différents acteurs souhaitant s'inscrire dans une telle démarche de profiter des enseignements qui pourront en être tirés.

Le site envisagé pour cette expérimentation occupe une surface de près de 0,7 ha et est accessible depuis la rue Théodore Brosseaud via le rond-point Gabriel Chéreau et une voie piétonne menant à la cité de formation sociale Marion Cahour. Son environnement immédiat est constitué au sud par la voie ferrée Nantes-Pornic, au nord par la cité Marion Cahour et les 100 logements de la première tranche d'urbanisation des Bourderies complétés par le foyer de jeunes travailleurs Grand Voile et un espace boisé à l'est. A l'ouest de la rue Théodore Brosseaud se dresse la Maison Radieuse de Le Corbusier.

Ce site présente l'intérêt d'être à proximité des transports en commun et de présenter peu de contraintes techniques, c'est pourquoi il a été retenu pour cette expérimentation.

Le terrain sera viabilisé pour permettre l'implantation de mini-maisons. Le montant de la redevance portera donc sur un terrain viabilisé.

Situation du terrain dans l'agglomération nantaise



Site d'implantation du projet



Caractéristiques techniques du site

Le « village » doit être constitué de 3 mini-maisons minimum et 6 mini-maisons maximum.

Les mini-maisons seront construites par des professionnels qualifiés. Il ne pourra être autorisé d'implantation de mini-maisons auto-construites.

Une clôture délimitera l'espace village. Ce dernier sera desservi par l'eau, l'électricité et le réseau éthernet à minima.

La durée d'occupation sera de 10 ans maximum. S'agissant d'une réserve foncière pour un projet d'urbanisation et le projet d'habitat alternatif étant expérimental, la collectivité se réserve le droit de reprendre la jouissance du site de manière anticipée au-delà des 5 premières années et avec un préavis de 9 mois.

L'ensemble des frais d'aménagement, y compris éventuels locaux communs, devra être pris en charge par le candidat.

Pour des raisons liées au respect des conditions de salubrité publique, la Ville pourra prendre en charge les frais relatifs à la viabilisation du terrain.

Le coût de la redevance tiendra compte des coûts de viabilisation, de géomètre, d'intervention sur les espaces verts si nécessaire, de clôture et des éléments spécifiques au projet privatif qui nécessiteraient l'intervention du propriétaire.

4. Modalité de participation et constitution des candidatures

Le candidat doit déposer une proposition permettant à la Ville de Rezé de comprendre son intérêt à soumissionner.

Le candidat devra produire les éléments suivants :

a – Dossier administratif

Lettre d'intention adressée à Monsieur le Maire de Rezé ;

Une présentation de la structure porteuse du projet comportant notamment : présentation du candidat, expérience, références, capacités financières et les partenaires éventuels envisagés.

b – Dossier descriptif du projet envisagé

Une note descriptive du projet d'occupation dans ses dimensions techniques et financières.

Un dossier présentant :

- les conditions d'occupation du site,
- les modalités de gestion du site.

Tout élément à même d'apporter une plus-value à la candidature ou d'en faire apprécier la qualité.

L'attributaire du présent appel se verra consentir un droit d'occupation du terrain dans le cadre d'une convention d'occupation d'une réserve foncière de cinq ans puis renouvelable chaque année pour une durée totale de l'occupation de dix ans (5 + 1x5). La collectivité peut reprendre l'usage du site au bout des cinq premières années, puis tous les ans à la date de renouvellement de la convention, avec un préavis de 9 mois. Aucune indemnité ne sera due par la ville dans cette hypothèse.

Le montant de la redevance annuelle sera établi en fonction du projet retenu et des aménagements nécessaires. A titre d'illustration, un montant de redevance de 245 à 305 euros par mois par mini-maison pourrait être déterminé sur la base d'un coût estimatif de viabilisation de 142 000 euros TTC, d'un coût d'immobilisation du foncier pour un projet de 4 mini-maisons et d'une durée de convention de 10 ans. La redevance sera réactualisable lors du renouvellement de l'autorisation.

5. Les règles financières de la consultation

Aucune rémunération ne sera versée par la commune au terme de la consultation.

6. Critères d'appréciation et de sélection des projets :

- La compatibilité du projet par rapport aux caractéristiques du terrain mis à disposition ;
- La faisabilité économique du projet ;
- Les modalités de gestion et de suivi du projet ;
- L'intérêt de l'offre sur le plan expérimental, juridique et financier pour la commune ;
- L'intégration dans le projet de suggestions relatives au respect de l'environnement et au développement durable.

7. Sélection du projet

Après analyse technique des candidatures, une phase de discussion pourra se tenir entre les trois candidats les mieux positionnés et la Ville de REZE. Un jury constitué d'élus et de techniciens sera chargé de désigner le candidat retenu fin 2019.

La collectivité se réserve le droit de ne pas donner suite au projet pour des motifs d'intérêt général ou si elle considère que les conditions d'une occupation réussie ne sont pas réunies.

8. Conditions de remise des dossiers de candidature

Les dossiers de candidature doivent être envoyés sous pli recommandé avec accusé de réception ou déposés contre récépissé au secrétariat du Développement Urbain entre 9h00 et 12h00 et 14h et 17h00 du lundi au vendredi, avant le **30 septembre 2019 à 17h00** à l'adresse suivante :

*Mairie de Rezé
Direction du Développement Urbain
Place Jean-Baptiste Daviais
BP 159
44403 REZE CEDEX
Téléphone : 02 40 84 42 17*

Les plis porteront la mention suivante :

« Appel à manifestation d'intérêt – village expérimental de mini-maisons – dossier candidature »

Un exemplaire du dossier de candidature sera adressé sous format numérique en parallèle avant le **30 septembre 2019 à 17h00** à l'adresse suivante :

du@mairie-reze.fr

avec comme objet : Appel à manifestation d'intérêt – village expérimental de mini-maisons – dossier candidature

Les candidatures arrivées hors délais ne seront pas examinées.

Demandes de renseignements

Les demandes de renseignements concernant la consultation peuvent être envoyées par courrier à la mairie de Rezé – direction du Développement Urbain ou par courriel à l'adresse ci-après : du@mairie-reze.fr

L'objet du courriel ou du courrier doit indiquer : « Appel à manifestation d'intérêt – village expérimental de mini-maisons – demande de renseignements ».