



PROGRAMMATION

Les clefs du Patis : 23 logements BRS
Rue de Brénudel / Rue Marie-Josèphe Grouhel
SARZEAU

MORBIHAN HABITAT
6 avenue Edgar DEGAS
56000 VANNES

MARCHE DE CONCEPTION POUR LA REALISATION DE 23
Logements BRS (Bail réel solidaire)

PROCEDURE ADAPTEE

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	3
1.1 Préambule	3
1.2 Localisation de l'opération.....	3
1.3 Orientation d'aménagement de l'assiette foncière globale	6
2 PROGRAMMATION.....	7
2.1 Eléments généraux.....	7
2.2 Cahier des charges logements	8
2.3 Budget et délais.....	8

1. INTRODUCTION

1.1 Préambule

La commune de Sarzeau réalise un projet d'aménagement sur un foncier en cœur de bourg et qui était préalablement occupée par les anciens services techniques. Ce projet comprend notamment la construction de 23 logements à bail réel solidaire de types collectifs et individuels groupés portés par l'organisme foncier solidaire de l'agglomération de Vannes qui a confié à MORBIHANT HABITAT en tant que membre du groupement la mission d'opérateur.

Cette opération s'inscrit également dans le cadre d'une opération globale d'une assiette foncière de 4400 m² et pour lequel le lot au Sud est fléché pour la construction d'une Maison de Santé Pluri professionnelle ainsi que du logement dans les étages.

Dans le cadre présent des logements, les parkings seront aériens voir en extérieur et/ou partiellement aériens dans le bâti et est à prévoir un aménagement extérieur sur cette assiette foncière « Lot A » de 2224 m².

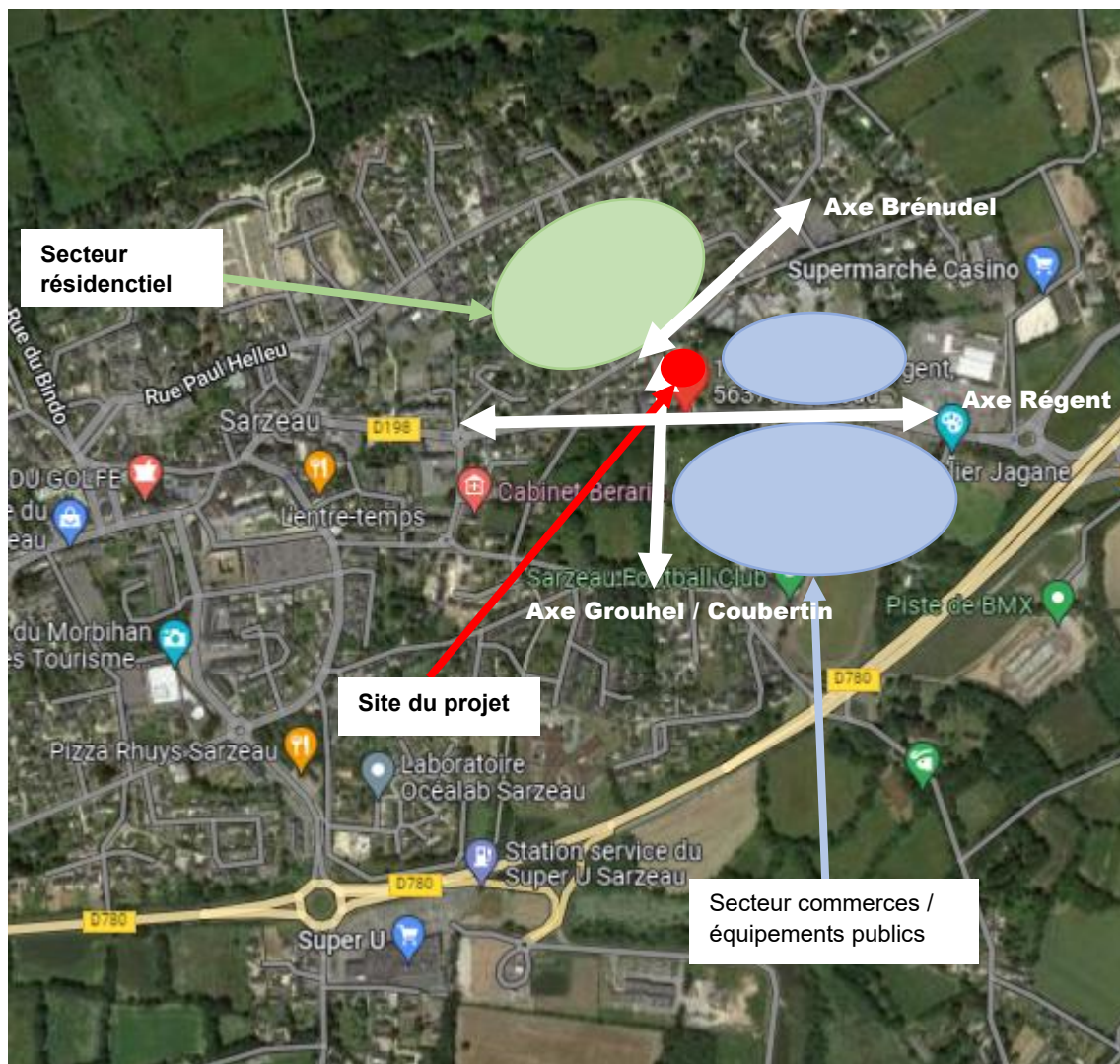
Un permis d'aménager a été déposé et est validé

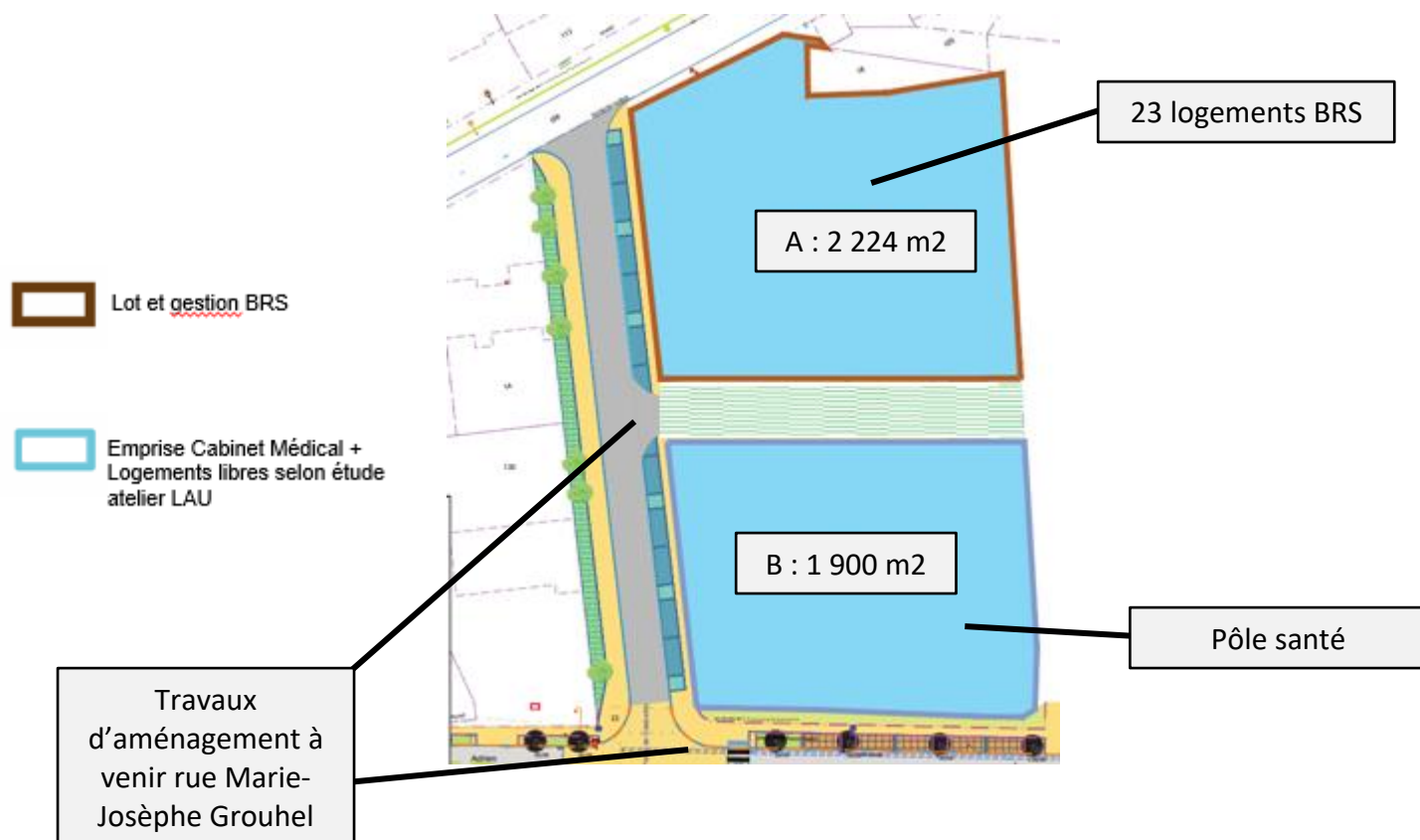
Le programme consiste à de l'accession sociale type BRS en VEFA, **toutefois il est demandé aux candidats retenus de proposer un cadre de répartition des honoraires optionnel si l'opération devait être modifiée en 23 logements locatifs sociaux.**

1.2 Localisation de l'opération

Localisation à SARZEAU

L'opération se situe rue de Brénudel / rue Marie Joséphe Grouhel à Sarzeau, en interface d'un secteur en pleine mutation avec l'arrivée de nombreux équipements publics au sud sur la rue Adrien Régent (salle multisports, projets de Maison de Santé Pluriprofessionnelle, Foyer de Jeunes Travailleurs, Réseau de Chaleur Urbain ... cf carte) et d'un tissu pavillonnaire de lotissements résidentiels au nord (rue de Brénudel, rue Lucien Le Godec ...).





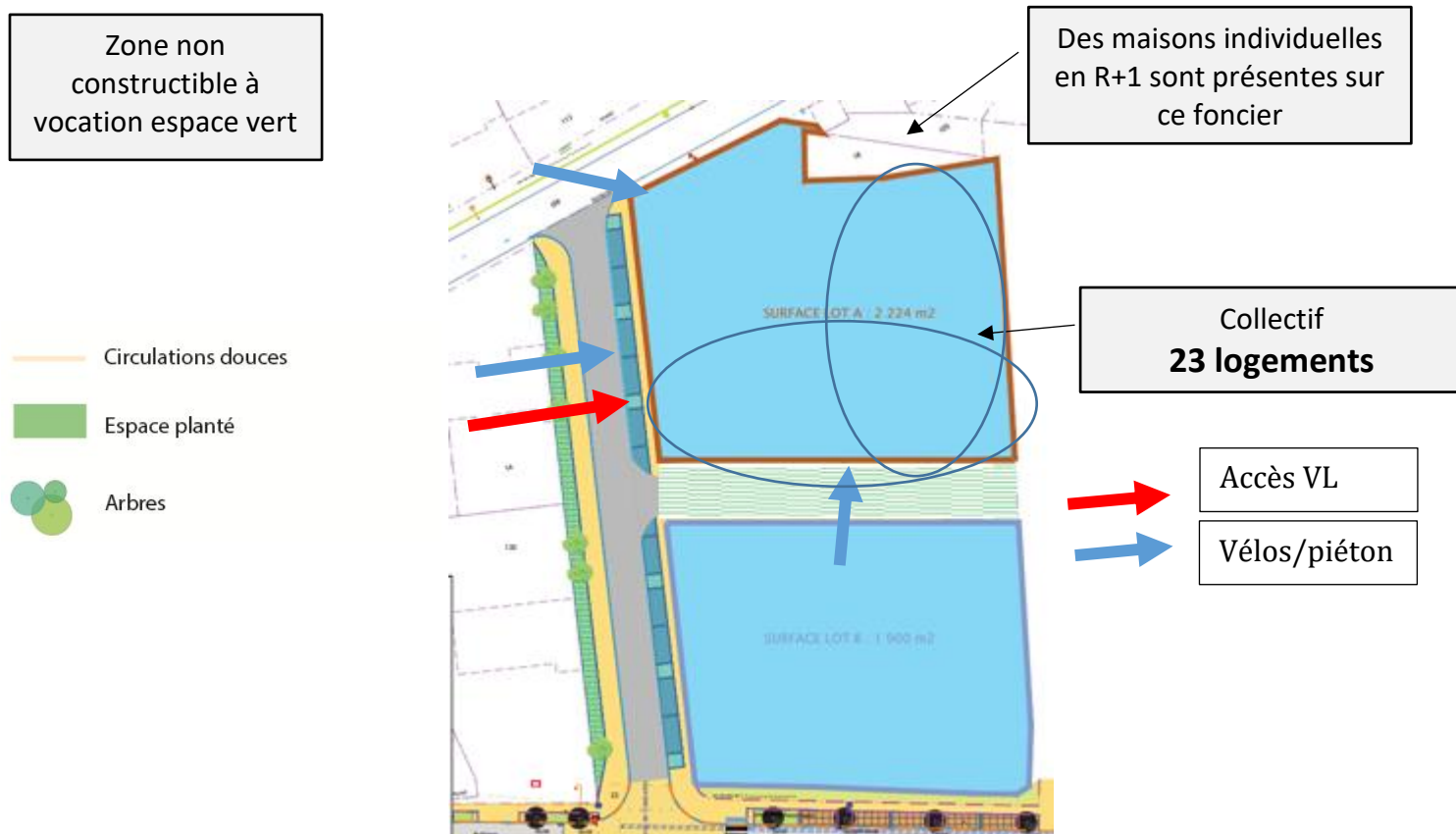
Plusieurs spécificités sont à noter sur l'ilot concerné par le projet :

- La topographie est très marquée entre la rue Adrien Régent et la rue de Brénudel avec 4m de dénivelé sur environ 80m de distance au droit de la rue Marie-Josèphe Grouhel. Un plan topo de l'existant est fourni en annexe du présent cahier des charges.
- La rue Marie-Josèphe Grouhel a été réalisé; les altimétries des logements seront à travailler en fonction de la voirie, en discussion avec la commune de Sarzeau pour une bonne intégration. Des terrassements en déblais et remblais sont à prévoir pour récupérer le niveau altimétrique de la chaussée.
- Le secteur est classé en Uac au PLU actuel, qui autorise des constructions en R+3+combles ou 12 mètres au point le plus haut de la construction. Le candidat devra considérer que les futures constructions sur la partie sud de l'ilot atteindront ce plafond de hauteur, et devra donc prendre en compte dans sa conception et dans l'implantation des bâtiments les ombres portées, accentuées par le fait que les logements BRS se trouveront en contrebas.
- Le projet du pôle santé médical a fait l'objet d'un concours et pour lequel a été retenu un groupement. Nous joignons les plans de ce bâtiment, il sera nécessaire de prendre en compte l'implantation de ce programme afin d'éviter les ombres portées. De plus il est demandé une certaine cohérence architecturale et urbaine entre le projet des logements BRS et le pôle santé.

1.3 Orientation d'aménagement de l'assiette foncière globale

Une orientation d'aménagement a été présentée et validée par la commune sur le principe suivant :

- Accès depuis la rue nouvelle pour les deux parcelles
- Lot A BRS, objet du marché :
 - o 23 logements au Nord
 - o Plusieurs accès piétons au pourtour de la parcelle
 - o Espace planté en cœur de parcelle qui permet la séparation entre les bâtiments et la création d'un cœur d'îlot



2 PROGRAMMATION

2.1 Eléments généraux

- 23 logements BRS avec une typologie mixte T2/T3/T4
- SHAB environs 1383 m²
- Un bâtiment collectif à implanter plutôt SUD, SUD-EST, en fonction de la problématique des ombres portées
- Parking aérien et/ou partiellement en RDC Bati ; bornes de recharge de véhicules électriques à prévoir selon réglementation en vigueur ; nombre de place de parking selon PLU soit 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher.
- Aménagements de l'ensemble des espaces extérieurs (éventuel parvis, transitions avec les rues adjacentes, et notamment du cœur d'îlot, en portant une attention particulière à l'aménagement paysager, au choix des revêtements et à la perméabilité des sols. Une compétence paysagiste est attendue.
- Intégration de deux conteneurs enterrés (OM et tri) dans le cadre des aménagements extérieurs sur la rue de BRENUDEL à l'échelle du quartier et non sur notre parcelle
- Local vélo dans le bâti pour les résidents permettant de recharger des vélos électriques, d'accueillir les vélos cargos et une station de gonflage et de réparation
- Zone pour composteur collectif
- Bâtiment RE 2025
- Prévoir au moins un ascenseur
- Le terrain est viabilisé (MOA)

Il est demandé une conception pragmatique sans spécificités en mode constructifs et principes architecturaux couteux.

Des éléments de type habillage bois en RDC Bati/parkings ou en BSO extérieurs sur terrasse peuvent par exemple constituer une particularité du projet sous réserve que les objectifs financiers de Morbihan Habitat soient respectés.

2.2 Cahier des charges logements

- Typologie mixte de type de T2/T3/T4
 - 8 T2 ; SHAB moyenne 45 m²
 - 3 T4 ; SHAB moyenne 77 m²
 - 12 T3 SHAB moyenne 65 m²
- Surfaces Balcons minimum 10 à 15 m²
- Terrasses minimum 10 à 15 m²
- Jardins en RDC minimum 30 m²
- Cahier des charges logement en annexe, identique à une programmation type Locatifs social
- Plan de vente + notice et actualisation des plans de vente à prévoir en fin de chantier
- Orientation double ou triple au minimum/Logements traversant
- Dessins des futurs aménagements intérieurs des logements (table, canapé, lit..)

2.3 Budget et délais

Bâtiment : 1750 €/m² HT **SHAB**

Extérieur : 90 K€ HT de VRD + 45 K€ HT Espace vert

Dépôt PC : **Novembre 2025**

Budget : **2 555 250 € HT**

Délai global de 22 mois

Le projet est d'importance pour Morbihan habitat et la commune, la désignation du Maître d'œuvre est prévue début septembre avec un enjeu de valider un projet en commune et de déposer un permis sur estimation au mois de novembre au plus tard.