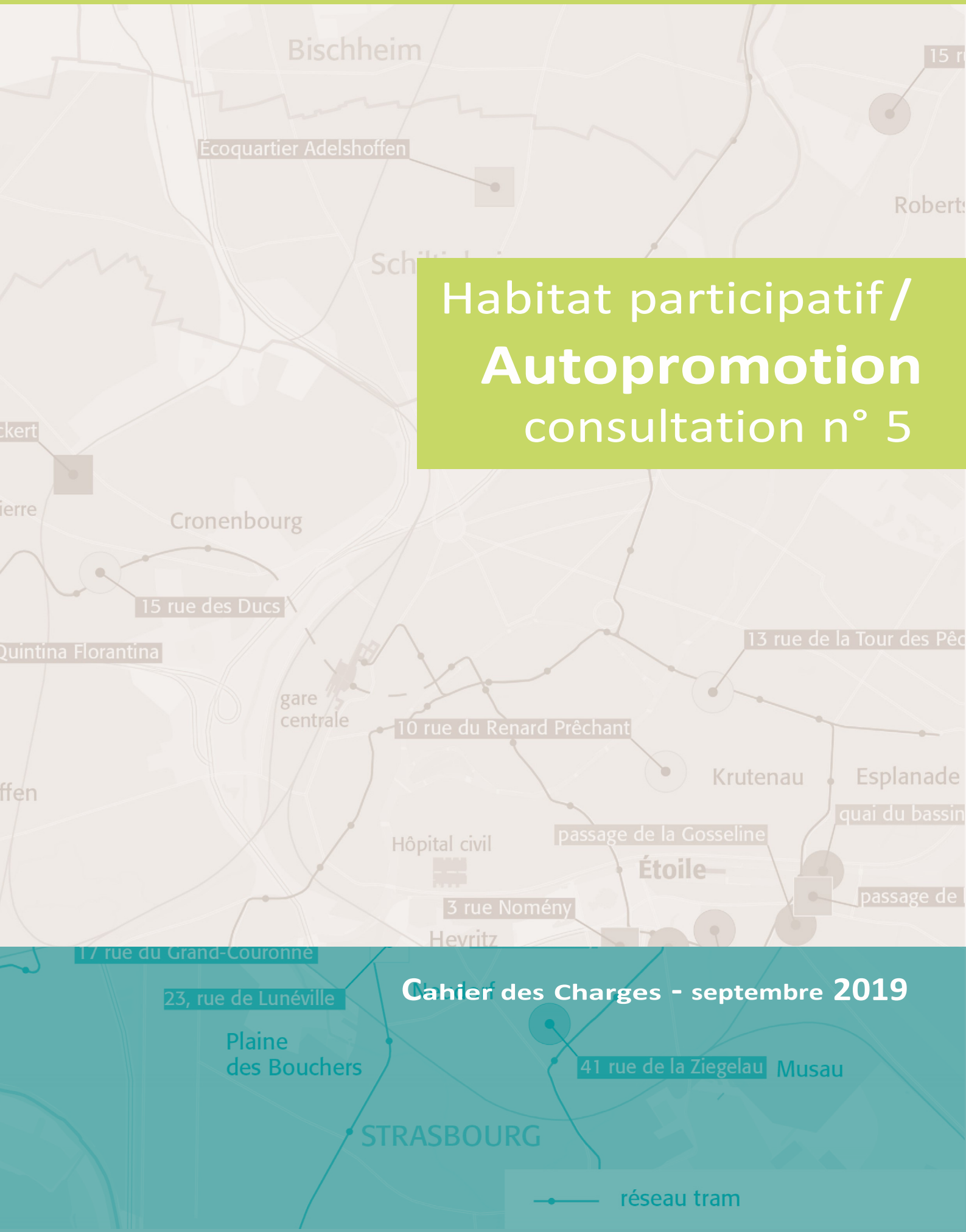


# Habitat participatif / Autopromotion consultation n° 5

Cahier des Charges - septembre 2019



## Sommaire

<b>1. Le contexte</b> .....	3
<b>2. Les objectifs de cette 5ème consultation</b> .....	4
<b>3. Les terrains concernés</b> .....	5
<b>4. Le cahier des charges de la Ville de Strasbourg</b> .....	8
<b>5. L'organisation de la consultation</b> .....	11
<b>6. Les réponses attendues dans le cadre de la phase 1</b> .....	13

## 1. Le contexte

**Dans le cadre de sa politique de développement de l'habitat participatif, la Ville de Strasbourg a décidé de lancer une 5<sup>ème</sup> consultation « autopromotion ». Comme pour les précédentes elle vise à promouvoir la construction d'un habitat innovant, sur quatre sites inscrits dans le tissu bâti existant.**

Elle s'inscrit dans le cadre de sa politique globale de construction de la ville durable menée par la Ville de Strasbourg en partenariat avec l'Eurométropole de Strasbourg.

Elle permet, à travers le regroupement de ménages qui mutualisent leurs ressources pour concevoir réaliser et financer ensemble leur logement, de pouvoir adapter la conception de leur logement à leurs aspirations personnelles et d'inventer une vie collective plus riche entre voisins.

Suivant les groupes, les projets peuvent se fonder sur des valeurs comme la non-spéculation, la solidarité, un projet intergénérationnel, la mixité sociale, la mutualisation d'espaces, l'habitat sain et écologique.

La présente consultation constitue une déclinaison opérationnelle de plusieurs démarches ou politiques publiques initiées par la Ville ou par l'Eurométropole sur le territoire de Strasbourg :

- **La politique de l'habitat.** La consultation constitue une mise en application opérationnelle du 4<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat de l'Eurométropole (arrêté le 20 mars 2009 et approuvé fin 2009), qui intègre des objectifs d'incitation au développement de l'autopromotion et à l'habitat durable, écologiquement performant.
- **Le référentiel pour un aménagement et un habitat durable.** La consultation s'inscrit dans le référentiel qui fixe précisément les engagements et les préconisations en matière de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale pour les projets urbains initiés par l'Eurométropole. Le référentiel synthétise dans un seul document, les orientations et les objectifs principaux portés par les politiques publiques métropolitaines.
- **La démarche « éco-quartiers ».** Parallèlement au développement des éco-quartiers, qui sont le terrain privilégié d'expérimentation de nouveaux standards en matière d'aménagement et de construction durables, la Ville de Strasbourg souhaite engager des projets innovants à des échelles plus réduites, dans des calendriers de mise en œuvre plus rapprochés, ainsi que le propose la présente consultation.

Elle s'inscrit enfin dans la lutte contre l'étalement urbain, témoigne de la nécessité d'un lien social renouvelé, contribue indéniablement à la fabrication de la ville au sens large et constitue ainsi un des leviers prioritaires de l'action de la Collectivité.

## 2. Les objectifs de cette 5ème consultation

La consultation porte sur :

- la cession de chacun des quatre sites à un groupe d'autopromotion (le maître d'ouvrage),
- afin d'y concrétiser dans une logique non spéculative, un projet immobilier

Elle vise à :

- poursuivre le **développement de projets d'habitat participatif ou « d'autopromotion »**,
- favoriser une **architecture innovante** sur des sites contraints,
- contribuer à **reconstruire la ville sur elle-même**, en densifiant le tissu urbain constitué,
- diversifier le modèle standard d'habitat en proposant une **offre sur mesure**, adaptée à la spécificité et à la complexité des besoins de chaque occupant,
- **diversifier les modes de production du logement et les opérateurs**,
- permettre la **mixité des fonctions** au sein d'un même immeuble, facteur d'animation dans la ville,

### ***Mais qu'entend-on dans cette consultation par le terme « autopromotion » ?***

*Conformément au volet de loi ALUR concernant l'Habitat participatif l'autopromotion est définie dans la présente consultation comme une démarche citoyenne qui permet d'associer plusieurs ménages afin de participer à la définition,*

*la conception et gestion de leur logement et d'espaces destinés à un usage commun. L'autopromotion permet d'inventer une vie collective plus riche entre voisins sur des valeurs communes partagées au sein du groupe et consignées dans une « charte de vie ».*

*On peut y inclure également un local professionnel occupé soit par un (ou plusieurs) ménage-occupant pour sa propre activité, soit mis en location ou cédé à un tiers.*

*L'autopromotion permet la construction d'un immeuble qui réponde de manière optimale et personnalisée aux besoins en logements et/ou locaux professionnel des ménages constituant le groupe d'autopromotion.*

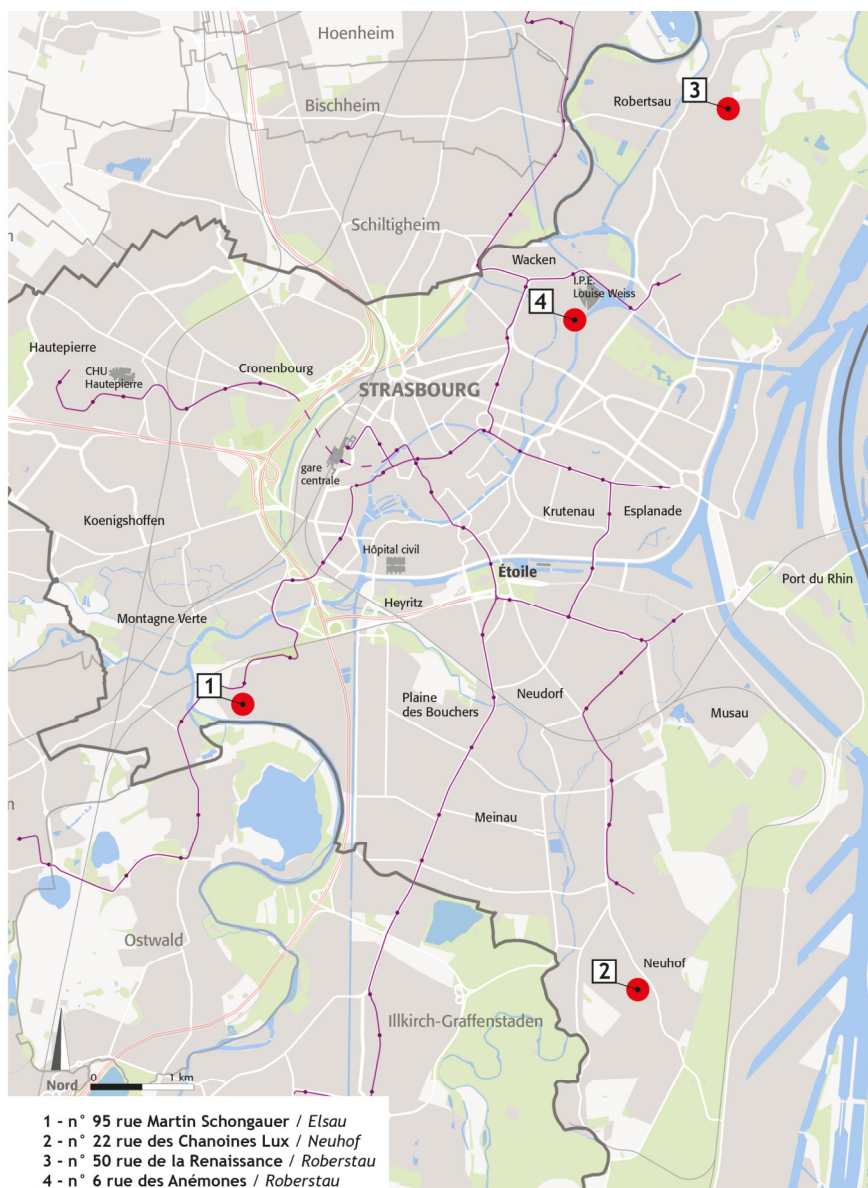
*Elle est une alternative à la promotion privée et à l'habitat individuel, une manière qualitative, non spéculative, plus économique et plus durable de fabriquer un habitat urbain mixte et de créer les conditions d'un voisinage harmonieux.*

### 3. Les terrains concernés

La consultation porte sur quatre sites de petite dimension situés sur le ban communal de Strasbourg. Ils sont localisés au sein de trois quartiers :

- l'Elsau (terrain n°1)
- le Neuhof (terrain n°2)
- la Roberstau (terrain n°3,4)

Les terrains identifiés permettent chacun la construction d'opérations d'environ 2 à 8 logements, qui peuvent être complétés suivant la volonté du groupe, en rez-de-chaussée, d'une surface à vocation professionnelle ou sociale. Celle-ci peut prendre la forme d'un commerce, d'un service, d'une activité libérale, d'un équipement, d'un local associatif...



Ils ont été choisis pour :

- leur maîtrise foncière publique (Ville ou Eurométropole de Strasbourg),
- leur bonne desserte par une ligne de transport en commun ou un par des aménagements cyclables,
- leur caractère urbanisable à court ou moyen terme,
- la diversité de contextes urbains et de superficies offertes.

### 3.1. Superficies et constructibilité

Le service de la Planification Urbaine a estimé la constructibilité de chaque terrain grâce à une première étude de faisabilité. Le tableau ci-dessous indique cette constructibilité comme la valeur de référence, destinée à permettre aux équipes candidates de cibler rapidement les terrains adaptés à la taille de leur programme. Elle sera affinée et précisée par chaque équipe dans le cadre de son projet.

La Ville de Strasbourg entend toutefois que chaque terrain soit construit selon une densité optimale, afin d'exploiter au mieux les possibilités de construire en ville, dans le respect des objectifs qualitatifs et environnementaux. Les propositions seront donc évaluées à l'aune de ce principe.

	<b>Localisation</b>	<b>Surface terrain</b>	<b>Estimation constructibilité*</b> <i>(faisabilité Ville de Stg)</i>
1	n°95 rue Martin Schongauer / Elsau	1300 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup> SDP 5-7 logements
2	n° 22 rue des Chanoines Lux / Neuhof	474 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> SDP 3-4 logements
3	n° 50 rue de la Renaissance/ Roberstau	542 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> SDP 2-3 logements
4	n° 6 rue des Anémones/ Roberstau	1815 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup> SDP 7-8 logements

*\* Les surfaces totales des constructions devront s'inscrire dans la limite de plus ou moins 20% de la constructibilité estimée par la collectivité / Le nombre de logement est estimé sur la base de l'ensemble constructible (base ratio 75 m<sup>2</sup> SDP / logement) En cas d'implantation d'un local d'activité, celui-ci sera à déduire du nombre de logements indiqués.*

### 3.2. Coût de la charge foncière

Le tableau ci-dessous précise une première estimation indicative de la valeur du terrain sur chacun des terrains. Ce montant est donné à ce stade à titre de valeur purement indicative, afin de permettre aux candidats de vérifier l'adaptation du terrain et de leur projet en rapport avec leurs moyens financiers. Il n'a pas de valeur contractuelle.

La valeur exacte du terrain, sera déterminée, sur la base d'une estimation faite par France Domaine avant la cession du terrain, en tenant compte de la constructibilité du bâtiment sur la base du dossier de demande du permis de construire.

	<b>Localisation</b>	<b>Coût terrain en Euros (évaluation)</b>	<b>Valeur indicative du terrain</b>
1	n°95 rue Martin Schongauer / Elsau	----	350€ HT/m <sup>2</sup> SDP
2	n° 22 rue des Chanoines Lux / Neuhof	<b>135000 € HT</b>	----
3	n° 50 rue de la Renaissance/ Roberstau	----	<b>600€ HT/m<sup>2</sup> SDP (*)</b>
4	n° 6 rue des Anémones / Roberstau	----	<b>800€ HT/m<sup>2</sup> SDP (*)</b>

(\*) Pour les deux terrains situés à la Roberstau (c'est-à-dire, rue des Anémones et rue de la Renaissance) les prix figurant dans le tableau sont valables que sous condition du respect des clauses spécifiques ci-après :

- interdiction de revente des appartements inscrite au livre foncier pour une durée de 10 ans
- dans le cas exceptionnel d'une revente (validée par la Ville pour une situation du type mutation professionnelle, divorce, etc.), obligation de reverser 50 % de la plus-value réalisée à la Ville.
- interdiction d'utiliser les logements comme meublés de tourisme à courte durée (du type Airbnb ou autre)
- après présentation de trois dossiers de références de maîtres d'œuvres par le groupe, sélection du maître d'œuvre du projet en accord avec la Ville.
- et plus spécifiquement pour le terrain rue des anémones (sur lequel la collectivité a volontairement plafonné la SDP), si l'on exclut l'emprise de la construction qui fait l'objet de cette consultation, non constructibilité du restant du terrain qui sera grevé d'une servitude de non aedificandi.

Par ailleurs dans le cas d'une part de logement social, (réalisée par un organisme social et dans la limite de 50% du nombre de logements) la surface correspondante sera vendue à un prix à définir par quartier, compris dans une fourchette entre 170 € et 350 € / m<sup>2</sup> SDP.

Dans le cas d'une « activité » d'utilité publique (crèche agréée par exemple) la surface correspondante sera vendue à un prix à déterminer, adapté au type d'activité proposé.

### **3.3. Conditions particulières**

Le passage en phase opérationnelle de la consultation nécessite, pour certains terrains, la mise en œuvre d'un certain nombre de procédures. Celles-ci seront engagées par les services de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg préalablement à la vente des terrains lors de la phase trois de la consultation. A titre d'exemple, il y a :

#### L'acquisition de terrains par la Ville de Strasbourg.

Actuellement le terrain (n° 2) appartient à l'Eurométropole. La Ville de Strasbourg devra s'en porter acquéreur auprès de l'Eurométropole.

#### Location des terrains.

Les contrats de location du terrain n°2 seront dénoncés.

NB : Le passage à la phase opérationnelle de la présente consultation est conditionné à l'aboutissement de ces procédures techniques, réglementaires et administratives. La Ville de Strasbourg se réserve le droit de ne pas retenir d'équipe sur le ou les terrains où ces pré-requis ne pourraient être remplis, ou de retarder d'autant la cession du terrain à l'équipe retenue en cas de difficultés rencontrées.

## 4. Le cahier des charges de la Ville de Strasbourg

### 4.1. La composition de l'équipe

L'équipe candidate sera constituée de :

- Pour la phase 1 : d'un **groupe de plusieurs ménages** souhaitant élaborer un **projet** pour leur propre compte, à vocation de **résidence principale**.  
Ce groupe constitue le **maître d'ouvrage** potentiel du projet.
- Pour la phase 2 : de ce même groupe complété par un **assistant à maître d'ouvrage** pour accompagner le groupe sur l'établissement du programme ainsi que sa faisabilité financière.
- Pour la phase 3 : du groupe avec une **équipe de maîtrise d'œuvre**, constituée d'un architecte et un bureau d'études.

Ce montage vise à garantir la mise en œuvre opérationnelle du projet dans des délais rapprochés.

La Ville de Strasbourg attire l'attention sur les conditions suivantes :

- Les équipes sont libres de se porter candidates sur le terrain de leur choix, mais étant donné l'objet de la consultation (vente d'un terrain pour la réalisation d'un projet immobilier à vocation de résidence principale), **un groupe d'autopromotion constitué ne peut postuler que sur un seul terrain et de même, chaque ménage ne peut faire partie que d'un seul groupe.**
- **Les assistants à maîtrise d'ouvrage et équipes de maîtrise d'œuvre** sont eux, autorisés à participer à cette consultation, **en qualité de professionnels, mais sont plafonnés pour suivre deux groupes d'auto promoteurs au maximum.**
- **Pour les plus petits projets (5 logements et moins)** les groupes doivent être totalement constitués dès la phase 1 de la consultation.

#### Pour les plus grands terrains (plus de 5 logements)

- La possibilité de présenter un projet intégrant une offre de logements locatifs sociaux (à hauteur de moins de 50% du programme), en partenariat avec un bailleur.
- Les groupes peuvent candidater dans le cadre de la consultation sans être totalement constitués : dans ce cas, ils doivent **au moins rassembler 70% du nombre total des ménages du projet.**

### 4.2. Le programme

Chaque projet sera constitué de :

- **Plusieurs logements**, dont le nombre sera défini en fonction du potentiel constructible du terrain et de la taille/typologie des logements ciblés par les membres du groupe.
- **A l'initiative du groupe une « activité »** qui représentera une part minoritaire du programme peut se substituer aux logements sous condition qu'elle soit compatible avec la cohabitation avec de l'habitat et l'implantation en milieu urbain dense, qu'elle puisse contribuer à une ouverture sur l'espaces public et à l'animation du quartier (activité artisanale, commerce, service, profession libérale, local associatif) et qu'elle soit conforme aux dispositions définies dans le cadre de la loi ALUR, si le groupe opte pour la « société d'autopromotion ». Cette activité peut être assurée par l'un des habitants de l'immeuble ou par un professionnel à qui ce local sera loué ou cédé par le groupe d'autopromotion. L'adaptabilité des locaux dans le temps est à prévoir dès la conception du projet.



### 4.3. Les exigences architecturales et urbaines

La présente consultation a vocation à faire émerger une **architecture contemporaine**, qui intègre pleinement les enjeux d'aujourd'hui, en particulier en matière de préservation de l'environnement.

La liberté est donc laissée aux candidats en termes de concept architectural et d'implantation sur les terrains. A la fin de la deuxième phase chaque groupe présentera à la Ville de Strasbourg, un dossier de référence du maître d'œuvre qu'il souhaite retenir sur le projet, pour validation. Pour les terrains de la rue des Anémones et de la Renaissance les groupes présenteront non pas un, mais trois dossiers de références de maître d'œuvre. Une sélection partenariale entre le groupe et la collectivité (Jury) permettra de déterminer l'équipe de maîtrise d'œuvre qui sera définitivement retenue.

### 4.4. Les exigences de développement durable

La Ville de Strasbourg souhaite promouvoir, dans le cadre de cette consultation, la construction de bâtiments respectueux de l'environnement, intégrant les principes du développement durable au sein d'une approche transversale à travers :

- L'**écologie** du projet, traitant de l'insertion du projet, de l'énergie, de la mobilité, de la gestion des eaux, du choix des matériaux...
- Sa **dimension sociale**, à travers la mixité éventuelle des fonctions et des programmes au sein de l'immeuble, ainsi que la diversité sociale au sein des membres du groupe d'autopromotion, non imposée mais qui constituera un élément important dans l'analyse des candidatures.
- Sa **dimension économique**, avec un enjeu particulier d'amélioration de la performance environnementale des bâtiments, d'innovation architecturale et constructive dans une logique de **maîtrise des coûts de construction** (coûts d'investissement et coûts de maintenance et d'entretien limités/maîtrisés).

Dans tous les cas les bâtiments devront répondre au niveau de performance et aux exigences de la **Règlementation Thermique en place au moment du dépôt du PC**. Cet objectif sera atteint grâce à une optimisation des choix techniques et constructifs, mais aussi grâce à l'implantation du bâtiment.

Par ailleurs il est demandé à chaque groupe de fournir à la ville les tests d'étanchéité à l'air intermédiaires, après le gros œuvre et finaux, à l'achèvement de la construction.

La construction de bâtiments passifs ou « zéro énergie », sur les terrains le permettant, est encouragée ainsi que la production locale d'énergie renouvelable. La dimension environnementale sera évidemment un critère de différentier deux offres à qualité égale.

### 4.5. De manière plus générale

Le terrain sera cédé selon la valeur établie par France Domaine et la constructibilité effective du projet, sans qu'aucun abattement sur le prix ne soit consenti. Il est donc important pour chaque groupe de prévoir dans le cadre du plan de financement de leur projet, une marge de manœuvre, permettant d'absorber d'éventuelles surprises rencontrées en cours d'étude et de réalisation.

Dans le cadre de la politique de soutien de la Ville de Strasbourg des publics en insertion, il est demandé aux groupes dans le cadre des dossiers de consultations d'entreprises, d'intégrer dans les cahiers de charge la mise en œuvre de clauses sociales dans les marchés de travaux. Ils bénéficieront pour ce faire de l'appui du Relais Chantiers (7 rue du Verdon 67000 STRASBOURG). Le quota d'heures d'insertion ne pourra être inférieur de 4 heures par tranche de 10000 € HT de travaux. L'acquéreur s'engage à fournir tous les éléments requis par la Ville de Strasbourg pour rendre compte de la mise en œuvre locale des clauses sociale dans le chantier.

La Ville de Strasbourg sera particulièrement attentive au choix des montages juridiques retenus par les groupes dans le cadre de la réalisation de leur projet. Tant qu'elle estimera que le montage choisi n'est pas assez sûr et pourrait mettre du fait du choix de ce montage, les ménages dans une situation critique face à certaines difficultés, elle se réservera le droit de ne pas céder le foncier.

Durant tout le déroulé de la consultation une transparence des échanges sera de mise entre tous les acteurs des projets : la Ville de Strasbourg, ses conseils, le maître d'ouvrage, son assistant à maîtrise d'ouvrage, et l'ensemble de son équipe de maîtrise d'œuvre.

## 5. L'organisation de la consultation

La consultation s'organise en **trois phases** :

**Phase 1 : manifestation d'intérêt par des groupements d'autopromotion**, sous forme d'un **dossier de candidature** qui présente le groupe, son projet de vie collective, sa stratégie d'organisation, et une première idée d'un programme et de son financement. (voir détail paragraphe 6 )

Cette phase d'une durée de six mois est réservée pour le groupe pour se constituer et élaborer le dossier qui permettra à la ville de choisir un groupe par terrain.

L'échéance de **remise du dossier de candidature est fixée le 5 juin 2020.**

Le jugement des offres sera établi par la Ville de Strasbourg. Il s'effectuera en trois étapes :

1. Tout d'abord une analyse technique réalisée par une commission composée de services de la Ville de Strasbourg et de partenaires reconnus pour leurs compétences dans le domaine de l'habitat participatif.
2. Ensuite une analyse par une commission ad hoc, qui rassemble des élus (voix délibérative), ainsi que les partenaires et les services de la collectivité.  
La commission propose la liste des projets lauréats retenus (un projet sélectionné par terrain), ainsi qu'une liste de projets nominés qui pourront se substituer aux projets lauréats en cas d'abandon d'un groupe ou de non-respect par ce groupe des dispositions de ce cahier de charge.  
La Ville se réserve le droit d'auditionner les équipes candidates et lors de ces auditions l'ensemble des ménages faisant partis du groupe devront être représentés.
3. Le choix final des projets « lauréats » et des projets nominés par le Conseil municipal de Strasbourg sur proposition de la commission.

Le groupe d'autopromotion lauréat sera avisé par la ville et autorisé à se lancer dans la deuxième phase.

NB : La Ville de Strasbourg se réserve néanmoins la possibilité de ne pas désigner d'équipe « lauréate » sur un terrain si aucune candidature n'était jugée satisfaisante.

**Phase 2 : Etude du programme et de la faisabilité financière du projet par chaque équipe « lauréate »** avec l'appui d'une assistance à Maîtrise d'Ouvrage.

A l'issue de la première phase et pour les groupes désignés comme lauréat sur un terrain, il est demandé à chacun d'entre eux de se constituer **en association**.

Cette deuxième phase a pour objectif, appuyé par une assistante à Maîtrise d'Ouvrage professionnelle d'arrêter le programme définitif de l'opération et de vérifier sa préfaisabilité financière.

Le choix du prestataire assurant l'assistance à maîtrise d'ouvrage, reste à l'initiative du groupe, mais il ne pourra en aucun cas se confondre avec le maître d'œuvre de l'opération.

Le coût de cette prestation sera assuré par le groupe et pris en charge pour moitié par la Ville de Strasbourg avec un plafond de 3000 euros TTC. L'indemnisation sera versée directement au professionnel assurant la prestation sur justificatifs.

L'échéance de cette 2<sup>ème</sup> phase sera fixée en fonction du choix propre à chaque groupe compte tenu de son état d'avancement, mais au plus tard avant la fin septembre 2020. Elle se soldera si le dossier est

considéré comme satisfaisant, après avis de la commission, par la réservation du terrain pour démarrer les études de projet dans le cadre de la troisième phase.

La commission créée pour cette occasion et qui a vocation à se réunir régulièrement pendant la durée de la consultation, peut à tout moment réunir le groupe (notamment aux phases clés du projet) et le questionner quant à son état d'avancement.

La fin de cette deuxième phase sera aussi l'occasion pour le groupe de procéder aux premières investigations en ce qui concerne la recherche d'une équipe de maîtrise d'œuvre. (Groupement d'un architecte avec un bureau d'étude)

NB : Dans l'hypothèse où l'avancement montrerait un décalage important avec le calendrier du cahier des charges, ou si le groupement ne parvenait pas à finaliser son plan de financement, la Ville de Strasbourg se réserve la possibilité de **mettre fin au processus** avec l'équipe lauréate. Elle se retournera alors vers l'équipe nominé sur le même terrain afin d'engager avec elle la phase 2.

### **Phase 3 : Etude du projet**

Cette troisième phase après contractualisation du groupe avec son équipe de maîtrise d'œuvre a pour objectif de développer les études techniques, architecturales et environnementales du projet et le montage juridique de l'opération.

Pour cette troisième phase les différentes étapes du projet (Esquisses, APS, APD..) seront présentées à l'examen préalable de la Ville et feront l'objet d'une validation finale par la Commission.

Le projet pourra également, durant cette troisième phase, faire l'objet d'une présentation par le groupe au conseil du quartier concerné.

Elle se soldera par le dépôt du permis de construire et après validation de la Ville du montage juridique retenu par le groupe, d'une délibération prévoyant la cession du terrain sur la base d'une estimation de France Domaine réalisée dans l'année qui précède la date de cette délibération.

### **L'appui de la collectivité.**

La Ville de Strasbourg assure, dès la phase 1 de la consultation, la mise en lien entre les différents acteurs intéressés à la démarche (particuliers, noyaux de groupes, association Eco-Quartier, assistants à maîtrise d'ouvrage, maîtres d'œuvre et bureaux d'études intéressés...). Elle sera à la disposition des différents candidats pour les conseiller dans le montage de leur projet.

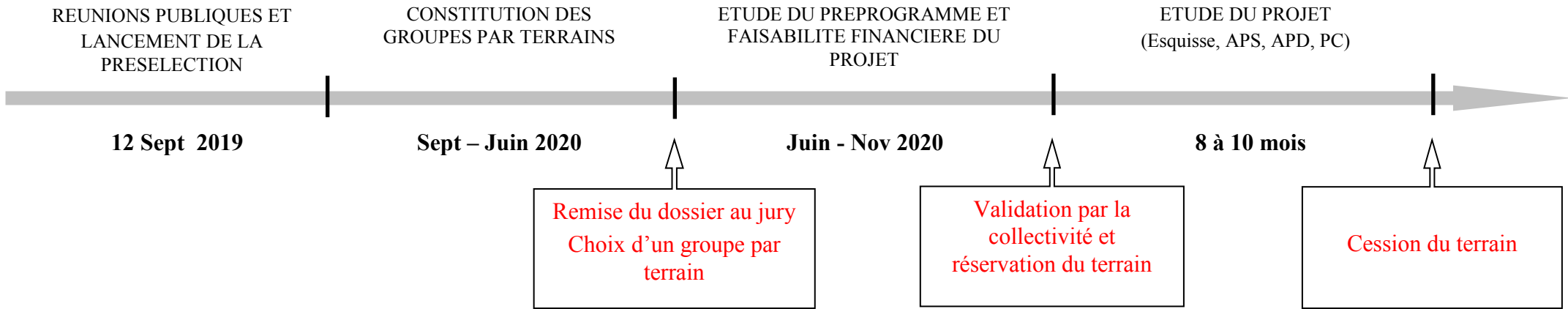
Le projet « lauréat » qui sera retenu sur chaque site bénéficiera :

- d'une participation financière au coût de la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la phase 2.
- de l'accompagnement méthodologique et technique de la Ville et de ses conseils,
- d'une étude géotechnique du type G1 lancée et financée par la Ville.
- d'un pré-diagnostic archéologique, si le site l'exige.

Compte tenu de ce soutien, la Ville de Strasbourg exige en contrepartie, de pouvoir utiliser toutes les images et plans liées à cette consultation, dans le cadre de sa politique de promotion de l'habitat participatif.

**Chaque groupe s'engage donc à fournir à la Ville de Strasbourg et ceci sans rétribution, les autorisations de reproduction et de représentation des visuels de son projet (photos du groupe et des intervenants, esquisses, plans, perspectives, schémas, coupes, élévations, croquis, images 3D), et qu'il aura lui-même pris soin d'obtenir auprès de son maître d'œuvre, ainsi que des autres professionnels qui interviendront pour son compte.**

# ORGANISATION DE LA CONSULTATION



Organisation par la Ville d'une réunion publique d'information et de lancement de la consultation

Constitution de groupes qui seront amenés à travailler sur :

- leurs motivations,
- leur projet de vie,
- leur stratégie d'organisation,
- leur solidité financière,
- et l'amorce du préprogramme.

Organisation en parallèle de formations pour les groupes, et de conférences sur certains sujets ciblés.

Constitution en association de chaque groupe retenu sur un terrain.

Recherche d'une A.M.O pour réaliser le programme et la faisabilité financière du projet.

Cofinancement de l'étude par la ville de Strasbourg

Premières investigations pour le choix d'un architecte et d'un bureau d'étude.

Démarrage des études du projet. Présentation par le groupe à la collectivité des différentes étapes du projet (de l'esquisse au permis de construire).

Présentation par le groupe puis validation par la collectivité du montage juridique.

## 6. Les réponses attendues dans le cadre de la phase 1

### Composition du dossier à remettre par les candidats

Le dossier à remettre par les équipes comprendra les pièces suivantes :

- **La présentation du groupe :**
  - Histoire de la création du groupe
  - Présentation des ménages
  - Nombre et taille des ménages
  - Situation des personnes : professions, compétences ou expériences éventuelles dans les domaines jugés utiles au projet (techniques, juridiques, financières, associatives, gestion, organisation et animation...)
  - Rapport entre le nombre de logements planifiés et la taille du groupe au moment de la candidature
  
- **Le projet de vie collective des ménages engagés**
  - Valeurs communes et Charte entérinées et **signées** par les membres dont une copie est à transmettre au dossier.
  - Déclinaisons « opérationnelles / concrètes » de ces valeurs dans le projet
  - Vie collective imaginée et gestion des communs imaginée.
  - Ouverture envisagée sur le quartier et engagements pris pour y parvenir
  
- **La stratégie d'organisation (du groupe pour réaliser le projet)**
  - Quelle représentation du groupe ; comment est elle définie et comment sa suppléance est elle garantie et organisée.(Pilotage et représentation auprès de la collectivité)
  - Répartition des rôles / tâches entre membres du groupe
  - Organisation du calendrier et du contenu des réunions de travail de groupe
  - Constitution des commissions ou des sous groupes thématiques.
  - Stratégie de recrutement de l' AMO
  - Stratégie de recrutement (*la plus concrète possible*) : comment rechercher des ménages, comment gérer leur intégration dans le groupe
  - Détermination des modalités du partage des informations au sein du groupe.
    - *Générales*
    - *Politiques*
    - *Techniques*
    - *Financières*
    - *Juridiques*
  - Gestion de la prise de décision / gouvernance (mode, règles, fonctionnement....) :
    - *Type de majorité (unanimité, absolue, 2/3, 3/4.....)*
    - *minorité de blocage (% âge, nb de ménages,...)*
    - *délais fixés pour sortir d'une décision « bloquée »*
  - Gestion et résolution des conflits
  - Gestion d'un départ (ménage quittant le groupe) : *rachat de la part d'investissement du ménage sortant....*
  
- **« Le préprogramme » envisagé sur le terrain retenu**
  - Surface souhaitée par chaque ménage
  - Répartition des ménages dans les étages

- Type de ventilation du coût au m<sup>2</sup> en fonction de la situation de l'appartement dans l'immeuble
  - Surface des communs et principes de répartition de leurs coûts (construction, gestion, entretien.)
  - Eléments de programmation « non négociables » par le groupe
  - Eléments de précision sur la qualité environnementale du projet
- **« Des éléments concernant la capacité » et « solidité » financière des membres et du projet.**
    - Budget individuel de chacun et budget général de l'opération.
    - Financement des différentes parties privatives ainsi que des parties communes.
    - Marges de manœuvre / stratégie de réserve...
- **« D'autres éléments » jugés importants par le groupe.**

Un dossier papier et numérique (clé USB) seront fournis.

Le type et le mode de rendu sont libres (pas de format imposé ni de norme graphique). Par contre l'intégralité des éléments demandés, devront y figurer.

La Ville de Strasbourg se réserve la possibilité de demander des compléments limités, et uniquement s'ils sont nécessaires à la compréhension du projet.

### **Critères de jugement des offres**

La sélection d'un groupe lauréat par terrain sera établie par la Ville de Strasbourg selon des modalités décrites dans la partie 5 du présent cahier des charges.

Elle se réserve la possibilité d'auditionner tout ou partie des équipes candidates dans le cadre de l'analyse des propositions.

Les critères d'évaluation des offres, sur la base d'une pondération, sont les suivants :

- composition du groupe (10 %)
- projet de vie collective des ménages engagés (20%)
- stratégie d'organisation (30%)
- préprogramme (20%)
- cohérence et solidité financière (20%)

Comme déjà mentionné, la Ville de Strasbourg se réserve la possibilité :

- de ne pas désigner d'équipe « lauréate » si aucune candidature n'était jugée satisfaisante à l'issue de la phase 1,
- de mettre fin au travail itératif en phase 2 et 3 avec les équipes « lauréates » dans l'hypothèse où l'avancement des études montrerait un décalage important avec les objectifs du cahier des charges et les engagements de l'équipe lauréate, ou si le groupement ne parvenait pas à finaliser son plan de financement,
- de ne pas attribuer les terrains pour le cas où les procédures réglementaires et administratives préalables n'aboutiraient pas.

### **Condition de remise et de validité des offres**

Les plis cachetés contenant les offres et portant la mention « Autopromotion - Habitat participatif consultation N°5 – NE PAS OUVRIR » devront être déposés pour le **vendredi 5 juin 2020 à 11h heures au plus tard**, délais de rigueur, au :

**Service Habitat**

Ville et Communauté urbaine de Strasbourg  
1 Place du Maréchal de Lattre de Tassigny, 67000  
67 000 STRASBOURG

Si elles sont envoyées par la poste, à l'adresse suivante :

**Service Habitat**

Ville et Communauté urbaine de Strasbourg  
1 Parc de l'Etoile  
67 076 STRASBOURG cedex

par pli recommandé avec accusé de réception, les candidatures devront parvenir à destination pour ces mêmes dates et heures limites.

Le délai de validité des offres est fixé à 180 jours (cent quatre vingt jours) à compter de la date limite de remise des offres.

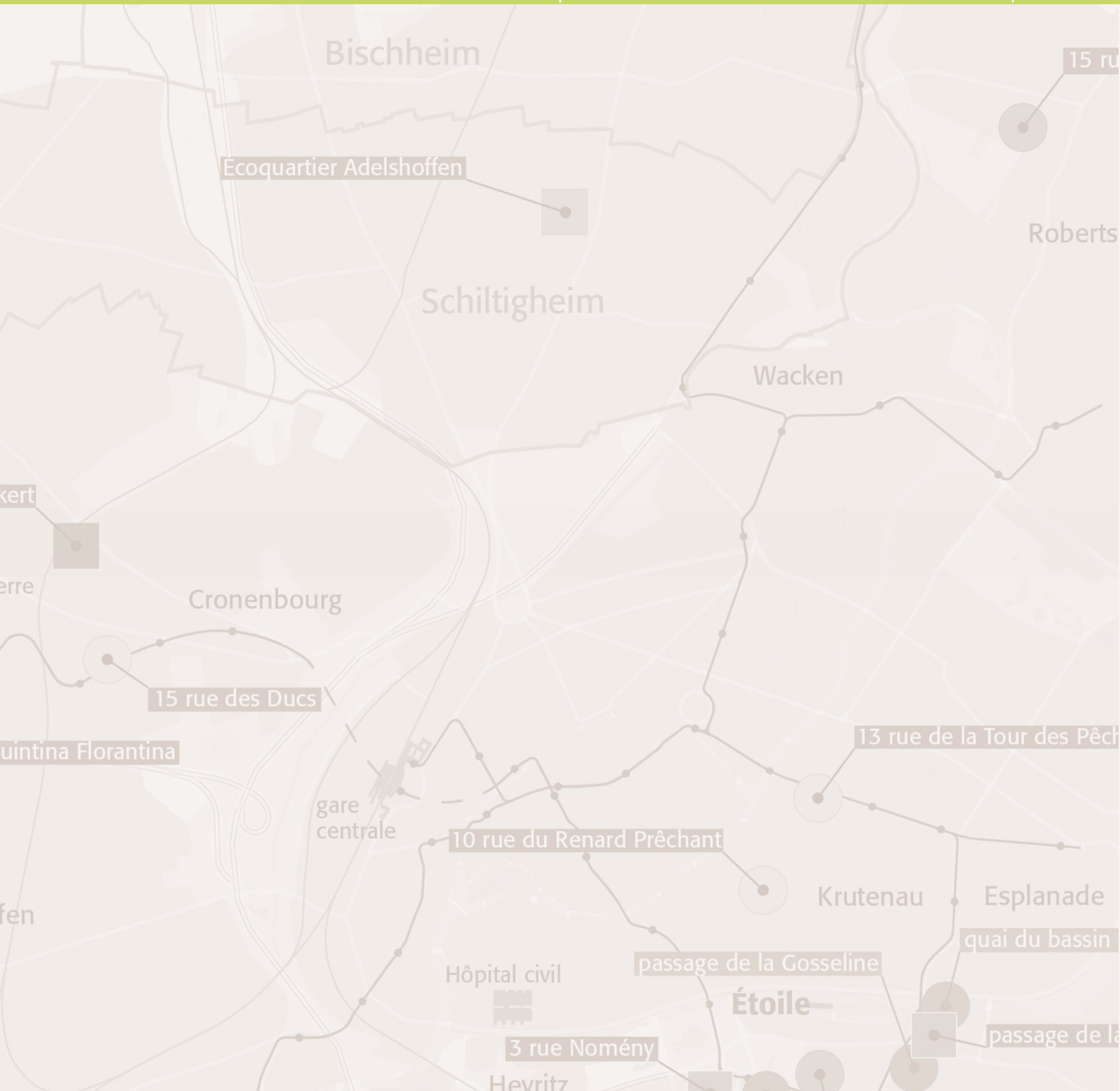
Dans ce délai la Ville est susceptible de se retourner vers un projet nominé afin qu'il se substitue à un projet désigné comme lauréat à l'issue de la phase 1, mais qui serait défaillant. L'équipe nominée conserve la possibilité de ne pas donner suite à la proposition de la Ville.

**Pour tous renseignements complémentaires**

Tous les renseignements complémentaires pourront être obtenus auprès du Service Habitat :

habitat@strasbourg.eu  
Tel : 03.68.98.51.33





Ville et Eurométropole

1 parc de l'Étoile

67076 Strasbourg Cedex - France

Téléphone : +33 (0)3 68 98 50 00

Courriel : [courrier@strasbourg.eu](mailto:courrier@strasbourg.eu)

Site internet : [www.strasbourg.eu](http://www.strasbourg.eu)