

Quartier Citadelle

Appel à projets

Auto-promoteurs



Habitat participatif

Avril 2023

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
L'APPEL A PROJETS EN BREF	3
L'AUTO-PROMOTION ? KESAKO ?	4
POUR CONSTRUIRE QUOI ?	10
POUR ET AVEC QUI ?	12
COMMENT ÇA SE DERoule ?	13
COMBIEN ÇA COUTE ? COMMENT SE DECOMPOSE LE COUT DE MON FUTUR LOGEMENT ?	16
COMMENT CANDIDATER ?	20
ANNEXES	25

L'appel à projets en bref

La Société Publique Locale Deux Rives, aménageur des quartiers Citadelle, Starlette, Coop et Port du Rhin à Strasbourg, cherche des habitants qui souhaiteraient co-concevoir leur futur logement et inventer une vie collective plus riche entre voisins.

Pour cela, elle propose deux terrains, sur le quartier Citadelle en devenir, pour que deux groupes y inventent chacun leur projet d'habitat collectif en auto-promotion.

2 terrains = 2 projets = 2 x 6 logements environ = 2 groupes en auto-promotion

Des rencontres, ateliers et permanences seront organisés pour soutenir les auto-promoteurs dans la constitution de leur groupe et dans le montage de leur dossier de candidature.

1 dossier de candidature à remettre avant le 16 Octobre 2023



Quartier Citadelle vu depuis le pont du tram D André Bord



Parc de la pointe de la presqu'île Citadelle



Bassin de la Citadelle



L'auto-promotion ? késako ?

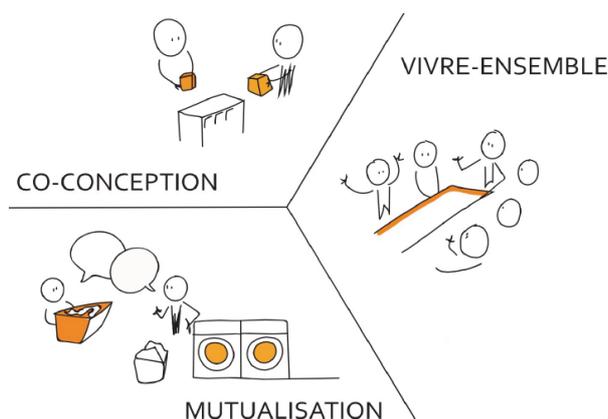
« L'autopromotion est une alternative à la promotion immobilière privée ou sociale et à l'habitat individuel, une manière plus qualitative, plus économe et plus durable de fabriquer des logements mixtes et un voisinage convivial et harmonieux. »¹

L'auto-promotion permet, à un regroupement de ménages qui mutualisent leurs ressources pour concevoir et réaliser ensemble leurs logements, de pouvoir en amoindrir les coûts en réduisant les intermédiaires, d'adapter la conception de leur logement à leurs aspirations personnelles et d'inventer une vie collective plus riche entre voisins en partageant des valeurs communes concernant la manière d'habiter, qui constitueront le socle du futur habitat participatif. Le groupe qui se constitue est maître d'ouvrage du projet et par conséquent responsable du bon aboutissement de celui-ci.

La SPL Deux Rives souhaite faire des logements plus inclusifs et développer notamment une centaine de logements en habitat participatif sur le quartier Citadelle dont trois immeubles en auto-promotion sur les terrains Cit 8a, Cit 10a et Cit 9b (la consultation pour ce dernier terrain ne sera lancée qu'en 2025). Le planning des constructions réalisées sur le quartier Citadelle est joint en Annexe 4.

Par cette démarche, la SPL Deux Rives a pour objectif de diversifier les modes de production du logement et le modèle standard d'habitat, en permettant à d'autres types de maîtres d'ouvrages de créer un habitat adapté à la spécificité et à la complexité de leurs propres besoins.

L'habitat participatif se fonde sur trois piliers :



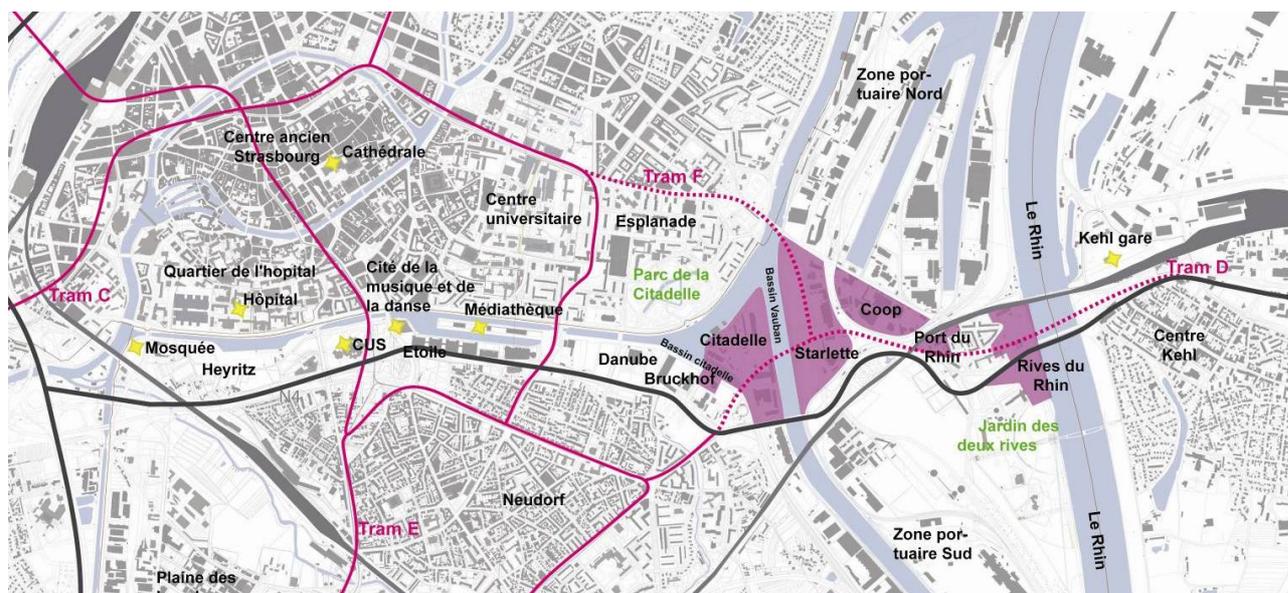
Pour mieux comprendre l'habitat participatif, explorer les projets en cours ou réalisés à Strasbourg et découvrir les dernières actualités, rendez-vous sur le portail de l'habitat participatif : <https://habitatparticipatif.strasbourg.eu/>

¹ D'après une définition proposée en septembre 2007 par Alain Meyer, architecte et chef de projet à la SERS, dans son mémoire intitulé Pour une autopromotion en France, selon l'exemple allemand des Baugemeinschaften, essai de guide pratique, également cité dans Guide Pratique de l'Autopromotion, Association Eco-Quartier Strasbourg et le CAUE du Bas-Rhin, Mars 2011.

Pour habiter où ?

Le projet urbain Deux Rives

Le grand projet d'aménagement de l'axe Deux Rives s'étant d'Ouest en Est sur plus de 250 hectares entre le parc du Heyritz et le port du Rhin. Il traduit l'ouverture de Strasbourg sur le Rhin et l'Allemagne. Le projet urbain Deux Rives se développe à l'Est de cet axe et comporte quatre quartiers : Citadelle, Starlette, Coop et Port du Rhin.



Le grand projet d'aménagement de l'axe Deux Rives avec en violet, le périmètre du projet urbain Deux Rives et le quartier Citadelle

Le projet urbain Deux-Rives c'est...

- **74 HECTARES ET 4 QUARTIERS** : CITADELLE, STRALETTE, COOP, PORT DU RHIN
- **380 000M² ENVIRON A DEVELOPPER**, DONT 3 700 LOGEMENTS ET 130 000 M² D'EQUIPEMENTS ET ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES OU SOCIO-CULTURELLES DIVERSIFIEES.
- **20 HECTARES DE NOUVEAUX ESPACES VERTS ET PUBLICS** ET PLUS DE 2 200 ARBRES PLANTES.
- **276,4 MILLIONS D'EUROS D'INVESTISSEMENTS PUBLICS.**

Le quartier Citadelle

Les îlots (Cit8a et Cit10a) sont situés sur la presqu'île du quartier Citadelle en cours de construction.



Parcelles Cit 8a et 10a sur Citadelle Nord

→ Un quartier-jardin, au bord

- de l'eau, avec promenades, parcs, squares et placettes
- des constructions favorisant les matériaux biosourcés (construction bois...)
- un quartier apaisé, avec des venelles piétonnes et un stationnement regroupé dans le parking silo Dock1
- des services et équipements publics (école, maison de la petite enfance et centre socio culturel ou médico-social) au cœur du quartier
- un grand parc sur la pointe de la presqu'île
- une passerelle qui reliera le nord du quartier au quai des Alpes et au parc de la Citadelle sur l'autre rive
- des halles actives (Phare Citadelle jusqu'en 2025)



Un quartier « démonstrateur »

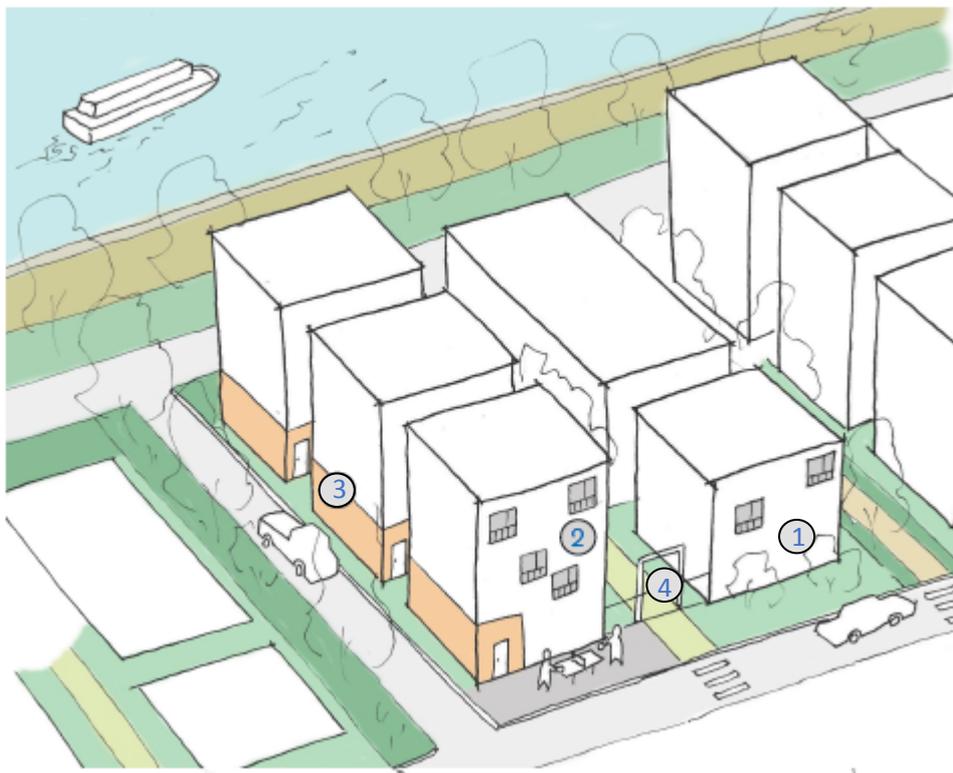
Le quartier a pour ambition d'être un **quartier bas carbone**. Dans ce cadre, le quartier Citadelle est lauréat depuis mars 2022 de l'Appel à Manifestation d'Intérêt France 2030 « Démonstrateur Ville Durable » opéré par la Banque des Territoires et l'ANRU pour le compte de l'État.

Le démonstrateur prévoit **d'utiliser des matériaux bois et biosourcés**, mixés à d'autres matériaux, de développer **une stratégie de logistique urbaine fluviale** pour sa construction et son fonctionnement futur, **d'optimiser l'usage de l'eau, d'anticiper les changements de pratiques des habitant-es et des usagers grâce à leur engagement dans une conception écologique du quartier**.

Pour mettre en œuvre ces objectifs, la SPL Deux Rives, l'EMS et les acteurs associés à ce « démonstrateur », réalisent dans un premier temps des études qui seront portées à connaissance des promoteurs et auto-promoteurs du quartier. Dans un second temps, des ateliers autour des modes de vie écologiques pourront être réalisés en lien avec les habitants intéressés et des innovations pourraient être financées par la Banque des Territoires.

un « îlot-jardin »

Les 2 îlots s'organisent de manière similaire. Sur une parcelle de 1 935 m² chacun, ils se composent ainsi :



- 1) Un bâtiment bois biosourcé en auto-promotion de **473 m²** de surface de plancher (SDP), contenant entre 5 et 7 logements et un local commun de 20 à 60m²
- 2) 4 autres bâtiments bois biosourcés accueillant environ **106 habitants** au sein d'environ **53 logements** diversifiés (environ 13 logements locatifs sociaux, et 40 logements en accession libre)
- 3) Une sous-station de chauffage reliée au réseau de chaleur urbain, pouvant être mutualisée à l'échelle de l'îlot
- 4) **Une allée-jardin** en cœur d'îlot partagée entre les habitants des 5 bâtiments de l'îlot

Un parking public mutualisé, pour se garer à proximité, sans encombrer les rues de



circulations automobiles.

Pour favoriser l'usage des mobilités alternatives, et réduire la circulation automobile au sein du quartier, **le stationnement des véhicules se polarise dans le parking public Citadelle Dock1**. Ce parking silo est situé en entrée de quartier, face à la station de tramway et permet de gérer les flux voitures entrant et d'apaiser le reste de la presqu'île. **Il n'y a donc pas de stationnement dans les rues ni en sous-sols des immeubles**. C'est à la fois **plus écologique et économique** : on évite ainsi de déblayer et transporter, le plus souvent en camions, des tonnes de terres pour créer des sous-sol. L'absence de parkings en sous-sol – et donc d'une dalle en béton sous les jardins de cœur d'îlot - permet en outre d'y planter **des arbres en pleine terre**. Ces arbres pourront ainsi grandir et s'épanouir et, avec la pleine terre préservée, contribuer aux îlots de fraîcheur, indispensables en été.



Dock-1_Credits-A_Amoretti-Dietrich-Untertrifaller-Lucquet-Architectes

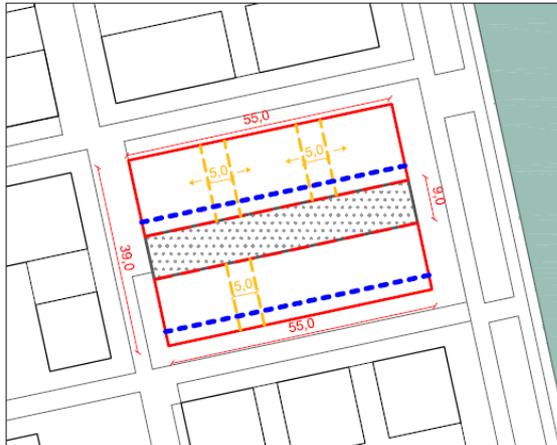
Pour découvrir le projet Deux Rives, le quartier Citadelle et localiser les terrains, c'est par ici...

- ➔ ***La fiche du projet deux rives*** <https://strasbourgdeuxrives.eu/fr/le-projet-urbain/>
- ➔ ***La fiche du quartier*** <https://strasbourgdeuxrives.eu/fr/les-quartiers/quartier-citadelle/>
- ➔ ***La fiche des terrains Cit8a et Cit10a***
<https://strasbourgdeuxrives.eu/fr/operation/deux-operations-dhabitat-participatif/>

Pour construire quoi ?

Constructibilité

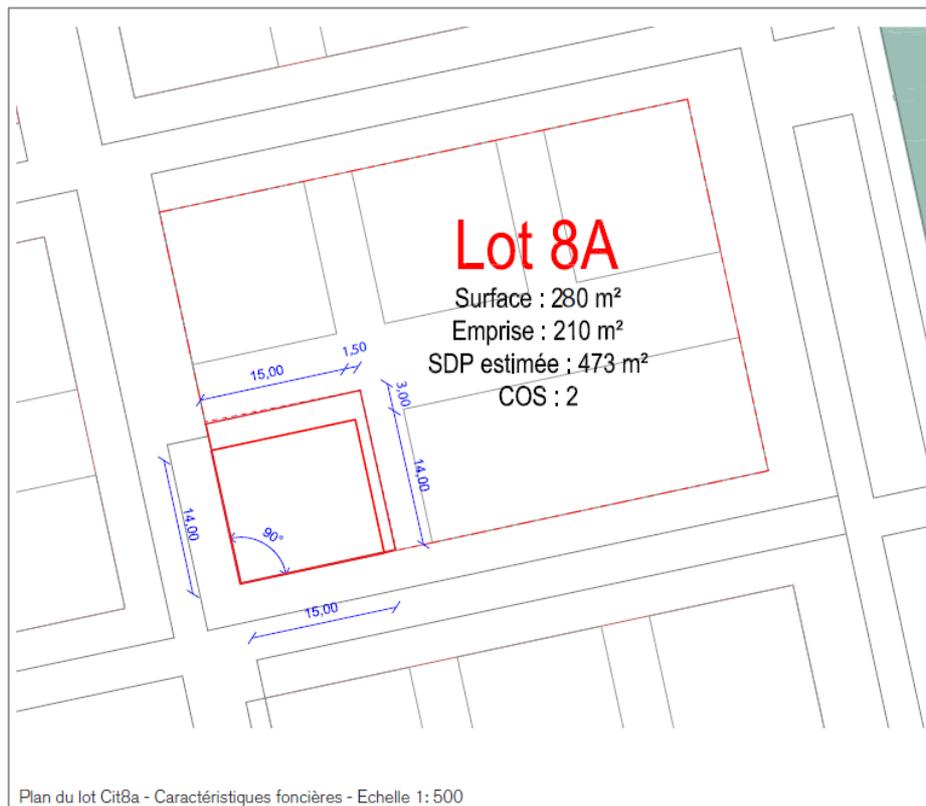
Les parcelles Cit8a et Cit10a font chacune 280m² au sol et ont chacune une constructibilité d'environ 473m² SDP.



Plan du lot Cit8 - Implantation des bâtiments et limites constructibles - Echelle 1:1000



Plan du lot Cit8 - Hauteur des constructions - Echelle 1:1000



Plan du lot Cit8a - Caractéristiques foncières - Echelle 1:500

Le nombre de logements dépendra du projet porté par le groupe d'autopromoteurs (taille et typologies des logements, surfaces dédiées à des espaces et usages communs, ...). Les deux projets devront être construits selon une densité optimale, afin d'exploiter au mieux les possibilités de construire en ville, dans le respect des objectifs qualitatifs et environnementaux. Cependant chaque projet ne devra pas dépasser 7 logements.

Prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Les projets devront respecter les orientations paysagères, architecturales, urbaines et environnementales communes au quartier Citadelle et spécifiques aux îlots.

Ces orientations portent notamment sur :

- Une architecture sobre, dialoguant avec le paysage du quartier-jardin et favorisant les communs urbains.
- Une exemplarité écologique avec :
 - o Des matériaux biosourcés, locaux et du réemploi et une structure bois du bâtiment
 - o Des locaux vélos pour favoriser les mobilités douces
 - o Une performance environnementale RE 2020 niveau 2025 pour des logements visant à réduire les consommations, favorisant le confort dans une approche bioclimatique, et faisant recours aux énergies renouvelables
 - o Des logements de qualité, favorisant le bien être et la santé
 - o Des toitures produisant de l'énergie solaire, végétalisées et ou lieu de vie en commun
 - o L'intégration du végétal, des espèces locales et favorisant la biodiversité
- Des espaces de vivre-ensemble pour favoriser l'émergence d'initiatives communes et de dynamique collective dans le quartier.

L'ensemble de ces prescriptions est détaillé dans les Cahiers de Prescriptions joint en Annexe pour chaque parcelle.

Certaines parties de ces cahiers constituent des parties techniques à destination des architectes et de leurs bureaux d'études techniques tout comme certaines des annexes de cette consultation telles que les études de sol, études de pollution et le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI).

Une fois les 2 groupes d'auto-promoteurs retenus, le « cahier de prescriptions » servira de base au travail des architectes, des paysagistes et aux bureaux d'études techniques afin de concevoir le projet architectural et d'élaborer le dossier de permis de construire correspondant.

Pour et avec qui ?

L'appel à projets est ouvert à **toute personne** souhaitant s'engager dans une **démarche d'habitat participatif en auto-promotion**.

Les personnes intéressées doivent se constituer en « groupe » pour déposer leur candidature et pouvoir ensuite, si le groupe est désigné lauréat, construire leur projet commun.

Pour se lancer, et savoir ce qu'implique un tel projet, **la SPL Deux Rives invite les porteurs de projet à participer aux différentes rencontres et ateliers organisés en phase Candidature** (cf. chapitre « **Comment candidater** »).

Ces ateliers seront aussi l'occasion de rencontrer d'autres foyers intéressés, de rejoindre, compléter ou constituer un groupe.

En résumé, l'équipe candidate sera constituée :

- **Pour la candidature** : d'un **groupe de plusieurs ménages** souhaitant élaborer un projet pour leur propre compte, à vocation **de résidence principale**. Si le groupe est désigné lauréat, le groupe constituera la **maîtrise d'ouvrage**² du projet.
- **Pour la suite** : le groupe devra s'adjoindre les compétences d'une **Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (conseiller-ère technique, également appelé AMO)** pour l'accompagner dans les différentes étapes de la réalisation du projet, et notamment sur la définition du programme architectural, l'étude de faisabilité financière puis dans le montage juridique et financier du projet.

L'accompagnement par une AMO vise à :

- Étudier et définir en amont les conditions de faisabilité technique, financière et juridique du projet,
- Accompagner le groupe dans les choix et arbitrages individuels et collectifs,
- Poser ainsi les bases d'un montage et d'une réalisation fluide du projet, dans le respect du calendrier visé.

Une fois son programme arrêté avec l'AMO, le groupe devra faire appel à une équipe de maîtrise d'œuvre (MOE) constituée d'un architecte et d'un bureau d'études³.

La SPL Deux Rives attire l'attention sur les conditions suivantes :

- Chaque ménage ne peut faire partie que d'un seul groupe.
- Les groupes qui candidatent doivent être totalement constitués ou bien être en recherche d'un dernier ménage pour compléter le groupe.

² La maîtrise d'ouvrage est ici un groupe de personnes pour lesquelles le projet est mis en œuvre et réalisé. Commanditaire du projet, il définit ses besoins, son budget, le calendrier prévisionnel ainsi que les objectifs à atteindre (dans le respect des cahiers de prescriptions et du planning fixé par l'aménageur).

³ Pour la réalisation d'études de sol complémentaires, (mission ATTES demandée au PC notamment) l'équipe de maîtrise d'œuvre ne devra pas faire appel au Bureau d'Etudes ARCHIMED, ce dernier étant déjà en charge des études de mise en état sanitaire des sols sur la ZAC Deux Rives pour le compte de la SPL Deux Rives.

Comment ça se déroule ?

Les étapes d'un projet d'auto-promotion

- **La candidature** : Les ménages ont 6 mois pour former un groupe et préparer leur candidature en participant si elles le souhaitent aux ateliers et rencontres organisées par la SPL Deux Rives. (cf. chapitre « **Comment candidater** »)
- **La sélection** : Deux groupes d'auto-promoteurs, dont les candidatures sont les plus abouties et répondent aux critères de sélection, sont retenus pour concevoir leur projet sur un des deux terrains. Les groupes pourront éventuellement être interrogés par un jury pluridisciplinaire. L'attribution du terrain se fera dans la mesure du possible selon les choix de terrain émis par les groupes.
- **Temps 1 le montage** : Chaque groupe lauréat choisit un AMO, ce dernier ne pourra en aucun cas se confondre avec le maître d'œuvre de l'opération.
 - o Le groupe conçoit la programmation de son immeuble (nombre de logements, tailles, espaces partagés...) et monte son plan de financement. Il remet une préféabilité financière à la SPL ainsi qu'un programme définitif, compréhensible par un maître d'œuvre, préalablement validé par l'AMO.
 - o Une fois la faisabilité technique et financière de l'opération confirmée, le groupe se constitue en société (Société Civile Coopérative de Construction, Société Civile Immobilière d'Attribution, société d'autopromotion, société coopérative d'habitat...)
 - o Le groupe choisit un architecte pour son projet.
- **La promesse de vente** : La SPL Deux Rives valide le projet et signe avec le groupe une promesse de vente.
- **Temps 2 les études** : Le groupe et son architecte travaillent sur un avant-projet sommaire (APS) puis un avant-projet détaillé (APD) puis un Permis de Construire (PC) et en lien avec la SPL qui doit le valider. La SPL pourra demander des adaptations avant le dépôt du PC.
- **L'instruction du permis de construire**, dure réglementairement trois mois mais des demandes de pièces complémentaires de la part du service instructeur peuvent rallonger cette période d'un mois en moyenne. Il faut ensuite attendre que le délai de recours des tiers et de retrait administratif du PC soient purgés (délais de trois mois) pour sécuriser l'obtention de ce dernier.
- **La vente du terrain** est signée une fois le permis de construire obtenu et purgé, ceci afin de sécuriser le groupe lauréat.
- **Les travaux** peuvent durer en moyenne un an ou plus selon leur nature.

Dans l'hypothèse où l'avancement montrerait un décalage important avec le calendrier du règlement de consultation (voir frise chronologique ci-dessous), ou si le groupement ne parvenait pas à finaliser son plan de financement, la SPL se réserve la possibilité de mettre fin au processus avec l'équipe lauréate. Elle se retournera alors vers les autres groupes ayant candidaté.

Durant l'ensemble du processus, la transparence des échanges avec la SPL ainsi qu'avec la collectivité sera de mise.

La réalisation des autres logements de l'ilot et de l'allée-jardin

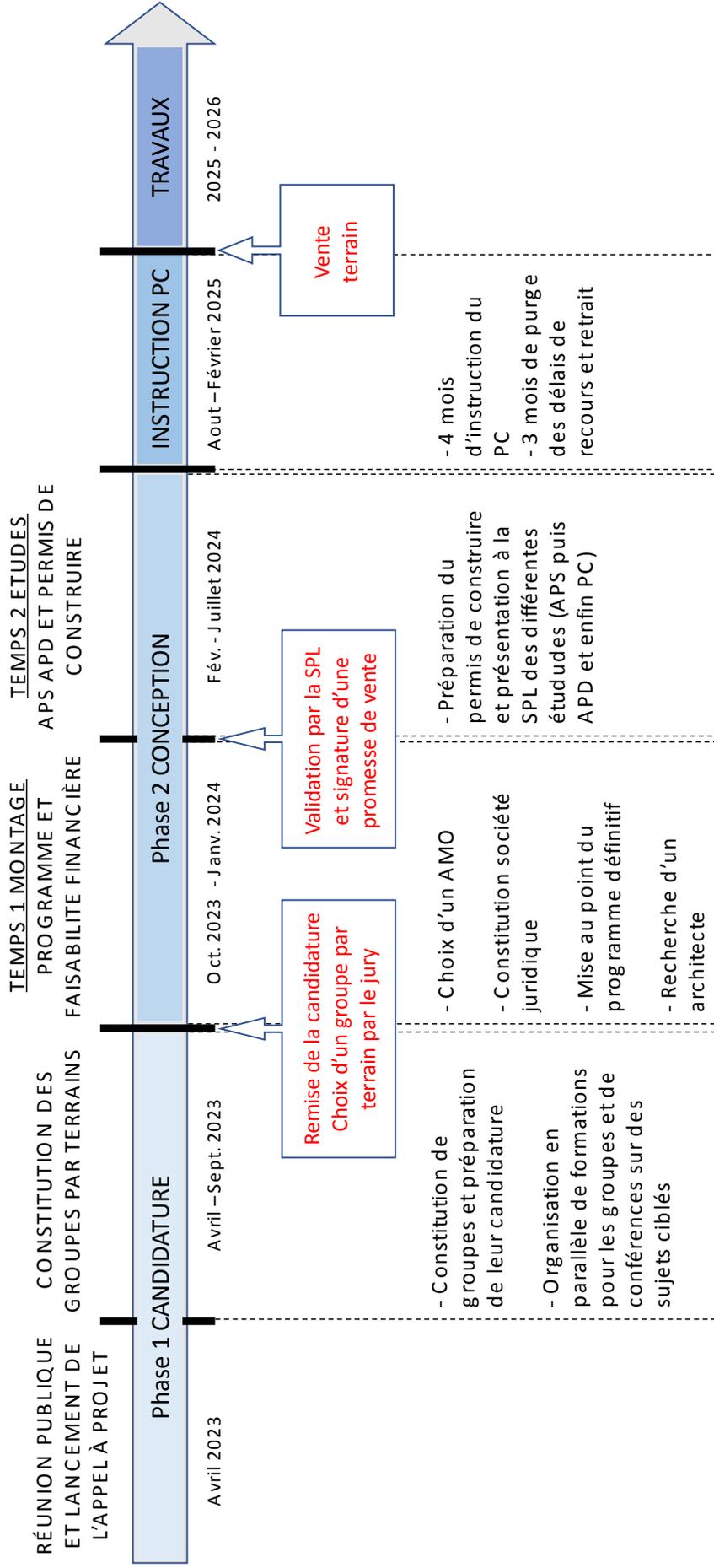
En parallèle les autres logements de l'ilot et l'allée jardin seront construits par un promoteur. Sauf aléas possibles, le planning prévisionnel est le suivant :

- Une consultation de promoteur est lancée en Avril 2023.

- Le lauréat sera désigné en Décembre 2023 et fera ses études APD PC jusqu'en Mai 2024. Il obtiendra un permis de construire purgé de tout recours des tiers et retrait administratif en Novembre 2024.
- Les travaux se dérouleront entre Décembre 2024 et Mai 2026 environ, selon la complexité du projet de construction.

Les auto-promoteurs seront associés début 2024 à la conception de l'allée jardin avant sa réalisation en 2025-2026.

Seule une bande tampon de jardin autour des bâtiments Cit8a et Cit10a devra être aménagée par les autopromoteurs une fois leur chantier terminé. Elle permet notamment d'infiltrer les eaux de pluie de leur toiture.



Combien ça coûte ? Comment se décompose le coût de mon futur logement ?

Le coût du logement dépendra du « coût total de l'opération » (ensemble de l'immeuble à bâtir, voir bilan type vierge en Annexe 8).

Ce coût total se décompose en différents postes de dépenses, dont les principaux sont présentés ci-dessous.

Le coût (et la valeur) de chaque logement sera défini en fonction du projet et des arbitrages au sein du groupe. Les surfaces et qualités spécifiques à chaque logement et aux parties communes en détermineront le « prix de revient » pour les futurs habitants.

Le cout du terrain dit « la charge foncière » *

Dans le cadre d'un projet d'aménagement urbain, comme le projet Deux Rives et le quartier Citadelle, l'aménageur (la SPL Deux Rives) a pour mission d'acquérir les terrains en friche, d'assurer leur dépollution, de réaliser l'ensemble des équipements d'infrastructures (réseaux enterrés, viabilisation, parcs, jardins) et de superstructures (écoles, maisons de la petite enfance, équipements socio-culturels et sportifs).

Pour compenser toutes ces dépenses et garantir la qualité de vie et cohésion sociale des futurs quartiers, elle bénéficie du concours des collectivités locales et des recettes liées aux **cessions de charges foncières**.

Ainsi, la SPL Deux Rives prépare le terrain et créé tout ce qui fera une ville agréable, avec ses services, loisirs, aménités et équipements... et vend ensuite ces terrains aux constructeurs (bailleurs sociaux, promoteurs, ou auto-promoteurs pour le cas présent).

*Quel est le prix du terrain (charges foncières) cédé par la SPL Deux Rives ?

Chacun des 2 terrains seront cédés par la SPL Deux Rives au prix de 650 € HT / m² de surface de plancher, et pour local commun en rez-de-chaussée de 150€/m² SDP.

Un prix minimum de vente est fixé à 277 450 € HT correspondant à un projet de 473m² SDP comprenant local commun en RDC de 60m².

>Ce prix du « m² de surface de plancher à bâtir » est appelé la « charge foncière ».

>Ce prix dépendra du nombre de mètres carrés construits déclarés dans le permis de construire et de la taille du local commun en RDC.

>Ce montant de charge foncière vaut pour une vente du terrain en Mars 2025. Au-delà de cette date la SPL se réserve le droit d'augmenter le prix de vente par mètres carrés construits de 5% tous les six mois.

>Le montant de la charge foncière ci-dessus inclue la participation aux équipements publics de la ZAC

+ Les Concessions de stationnement Longue-Durée dans le parking public mutualisé du quartier Citadelle

Le Parking silo public Dock1 a été construit par la SPL Deux Rives qui l'a remis en ouvrage à l'Eurométropole de Strasbourg. Cette dernière s'est chargée de l'équiper et a désigné un exploitant pour le gérer et l'entretenir.

La construction du parking est en partie financée par la cession de droits de stationnement pour une durée de 30 ans aux futurs habitants et usagers des quartiers : ce sont des Concessions de Longue Durée (CLD).

Ces CLD ne sont pas un produit d'investissement, elles permettent de répondre au besoin de stationnement à créer fixé par le PLU.

Le parking est accessible aux visiteurs venant en voiture qui peuvent s'y garer moyennant une tarification spécifique. L'ouverture aux visiteurs (les usagers dits « horaires ») constitue en outre une recette financière qui permet à la collectivité de **réduire les frais d'abonnements à la charge des titulaires des CLD** et de, toujours, renforcer la qualité et la diversité des services associés.

***Quel est le fonctionnement des Concessions de stationnement ? Combien puis-je en acquérir ? Et si je n'ai pas de voiture ?**

>Le ratio de places de stationnement par logement fixé par les prescriptions du quartier est de **0.65 place / logement**. Un immeuble de 6 logements devra donc obligatoirement acheter 4 *droits de stationnement CLD*.

>Les CLD sont vendues par la SPL Deux Rives en même temps qu'elle vend le terrain à bâtir, proportionnellement au nombre de logements construits sur le terrain.

>Les CLD sont **limitées à 2 par logements**. Un ménage qui n'a pas de voiture n'est pas obligé d'en acheter tant que le ratio global du nombre de place par logement est respecté par l'immeuble.

>Une concession longue durée coûte **15 500€ HT soit 18 600 € TTC** ou sur 30 ans environ 51.6 € TTC / mois.

>Les usagers devront également payer un abonnement mensuel à tarif préférentiel actuellement en vigueur de 48€ TTC en sus. Cet abonnement permet de participer à une partie des frais de fonctionnement courant du parking. **La collectivité participe également aux frais de cet équipement public**, avec notamment, la prise en charge du gros entretien. Pas de taxe foncière, de charges de copropriété, de travaux d'entretien et de grosses réparations. Une barrière à réparer, des services à adapter, des réparations non prévues : pas d'inquiétudes, **tout est compris dans le prix !**

>Lors de la revente du bien immobilier, les CLD peuvent être revendues. Elles sont cessibles uniquement à une personne résidant ou travaillant dans le périmètre du projet urbain Deux Rives.

>A l'échéance du droit, au bout de 30 années, le titulaire d'une CLD dispose d'un droit de priorité pour un renouvellement de son abonnement, lui assurant ainsi la continuité de son accès au parking. Seul le paiement de l'abonnement sera alors exigé dans le cadre de ces renouvellements.

+ L'accompagnement par une « assistance à maîtrise d'ouvrage »

Pour concevoir son projet commun, le groupe devra être accompagné par une Assistance à maîtrise d'ouvrage. L'AMO a pour mission d'assister le groupe dans le montage, la conception et réalisation de son projet commun. Il permet aux auto-promoteurs de devenir progressivement de véritables experts de la construction !

Le coût de cet AMO est pris en charge à 50% par la SPL des 2 Rives dans une limite de 3000 euros TTC. L'indemnisation sera versée directement au professionnel assurant la prestation sur justificatifs. La SPL pourra conseiller les groupes dans leur choix d'AMO.

+ Les études (architectes, bureaux d'études,...) pour la conception et construction du projet

Le groupe devra missionner un maître d'œuvre (architecte), lui-même accompagné par des bureaux d'études techniques (étude de sol, structure, fluides, environnement ...).

L'équipe de maîtrise d'œuvre concevra le projet architectural avec le groupe, réalisera le dossier de Permis de construire puis les différents plans nécessaires au lancement du chantier.

Un diagnostic des sols, à destination de la future équipe de maîtrise d'œuvre, est joint en annexe. Il couvre la thématique sanitaire (pollution), géotechnique et agropédologique. Il contient notamment les préconisations ainsi qu'une EQRS (Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires) de l'îlot et expose toutes les données prises en compte pour son élaboration.

Le maître d'œuvre assure ensuite le suivi du chantier et coordonne les entreprises pour garantir la bonne réalisation du projet avec un Contrôleur technique et un Coordonnateur de Sécurité Protection Santé (CSPS).

+ Les travaux de gros-œuvre et de second œuvre

Le budget travaux devra permettre de respecter les prescriptions architecturales et environnementales définies dans le Cahier de Prescriptions (Annexe 1).

Le coût travaux sera travaillé avec la maîtrise d'œuvre du projet afin de mettre en cohérence le budget du groupe et de ses différents ménages et le projet, de l'architecture global, au niveau de prestation des différents logements.

+ la participation (quote-part) aux aménagements communs des espaces paysager du cœur d'îlot

L'allée jardin, commune aux cinq immeubles qui composent chaque îlot, sera co-conçue par les auto-promoteurs, le promoteur et les futurs résidents des autres logements de l'îlot, sous l'égide d'un Assistant à Maitrise d'Usage (AMU).

Les travaux de réalisation de cet espace seront financés par les auto-promoteurs et le promoteur privé, au prorata des surfaces de plancher développées par chacun et, pour les auto-promoteurs, dans la limite de 10 000 € TTC.

Les travaux seront encadrés par le promoteur.

Les auto-promoteurs devront aménager la bande tampon de jardin autour de leur bâtiment une fois leur chantier terminé.

Ces espaces extérieurs feront l'objet d'une gestion commune (de type ASL associant propriétaires dans l'autopromotion et le logement libre et le bailleur social de l'îlot).

+ Le raccordement aux réseaux

Le montant de la charge foncière n'inclue pas le coût de raccordement aux réseaux. Le Cahier des Charges de Cession de Terrain et son Cahier de Limite des Prestations (Annexe 2) détaillent les prestations prises en charge par la SPL Deux Rives.

Si les auto-promoteurs souhaitent se raccorder au réseau de chaleur urbain pour leur chauffage, ils devront utiliser la sous-station de chauffage réalisée par le promoteur du reste de l'îlot Cit8b ou Cit10b. Une quote-part des travaux de réalisation de la sous-

station et de son raccordement au réseau public leur sera alors facturée par le promoteur, proportionnellement à leur nombre de logement sur l'îlot. Cette sous-station sera alors gérée par l'entité qui gèrera également le jardin en cœur d'îlot.

+ Les taxes, frais divers (frais financiers, frais juridiques, assurances) et provisions pour aléas

Le projet Citadelle s'inscrivant dans une Zone d'aménagement Concerté (ZAC), les constructeurs sont exonérés de la part communale et intercommunale de la «taxe d'aménagement». En effet, la contribution financière des constructeurs aux aménagements et équipements publics de la Ville et Eurométropole de Strasbourg est considérée comme incluse dans le prix du terrain (la charge foncière). Le groupe sera cependant redevable de la **part départementale de la taxe d'aménagement** (contribution aux équipements publics de compétence départementale, tel que les collèges, par exemple).

La vente du foncier implique **des frais d'enregistrement** (% du prix de vente HT), et le paiement de la **taxe organique** à la charge de l'acquéreur. Il faut aussi prendre en compte l'intervention d'un **géomètre** et pour la constitution de la structure juridique du groupe, des **frais de notaire**.

S'ajoutent les frais liés aux **assurances** pour le chantier.

Le terrain sera cédé selon 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**.

Comment candidater ?

L'appels à projets se décompose en 5 étapes :

1. Publication en ligne de l'appel à projets en Avril 2023
2. Rencontres de lancement, visites guidées, ateliers-café, permanence : du 26 Avril au 13 Octobre
3. Remise des dossiers de candidature pour les groupes candidats : 16 Octobre 2023 à midi au plus tard.
4. Sélection des 2 groupes : 03 Novembre 2023
5. Lancement de la phase de montage du projet avec les 2 groupes sélectionnés : 06 Novembre 2023

1_Publication en ligne de l'appel à projets en Avril 2023

Le dossier de l'Appel à projets (présent règlement et ses annexes) est disponible sur support électronique uniquement via le site internet de la SPL Deux Rives à l'adresse <https://strasbourgdeuxrives.eu/fr/consultations-et-marches-publics/>

Le dossier de l'appel à projets est composé du présent Règlement de l'appel à projets et des annexes listée en dernière partie « ANNEXES » du présent Règlement.

Les annexes sont indissociables du présent Règlement.

Pour toutes questions ou renseignements, les candidats sont invités à adresser leur demande par mail à l'adresse mail « contact@spldeuxrives.eu ».

2_Rencontres de lancement, visites guidées, ateliers-café, permanence : du 26/04 au 13/10

Afin d'accompagner les candidat-es dans le montage de leur groupe et de leur dossier de candidature, la SPL Deux Rives, l'Eurométropole de Strasbourg et l'association Ecoquartier Strasbourg proposent les rendez-vous suivants :

***Rencontre de lancement* pour tout savoir du quartier et de l'appel à projets**

26 Avril au Point Coop
18 Rue du Port du Rhin 6700 Strasbourg
De 18h30 à 20h

Cette première rencontre portera sur la présentation :

- De la politique d'habitat participatif menée par la ville de Strasbourg
- du quartier citadelle et des 2 ilots de l'appel à projets
- du déroulé, des attendus et des modalités de l'appel à projets
- du calendrier de développement du quartier et des 2 ilots
- d'un retour d'expérience d'un projet en autopromotion

Cette présentation sera suivie d'un temps d'échanges questions / réponses.

Visites guidées du futur quartier

Des visites guidées à pied dans le quartier Citadelle et à vélo sur le territoire du projet urbain Deux Rives seront organisées pour faire découvrir le territoire. Les dates seront communiquées prochainement.

→ Inscription par mail à l'adresse mail « contact@spldeuxrives.eu »

Des ateliers Autopromotion, pour monter son dossier de candidature, rencontrer d'autres foyers, compléter son groupe, et trouver les réponses à ses questions !

Les premières dates sont les samedis entre 10h et 16h : **le 13 mai, le 3 juin et le 1^{er} juillet.**

D'autres dates suivront en septembre.

Des permanences au Point Coop Café tous les mercredi après-midi pour découvrir le projet urbain Deux Rives.

*** Des permanences visio hebdomadaire***, pour poser toutes vos questions sur l'auto-promotion, la présente consultation et plus encore (sur inscription) : les 2^e et 4^e jeudis de chaque mois, entre 13h et 14h ou les 1^{er} et 3^e jeudis de chaque mois entre 17h30 et 18h30.

Une Foire aux Questions sur <https://tinyurl.com/faq-ap-citadelle>

*et bien sûr, **les évènements organisés par Ecoquartier Strasbourg*** pour en apprendre toujours plus sur l'habitat participatif

→ Ici <https://habitatparticipatif.strasbourg.eu/actualites/>

3_ Remise des dossiers de candidature pour les groupes candidats

Le contenu du dossier de candidature

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

- **La lettre de candidature selon le modèle joint en annexe, précisant :**
 - Le nom du groupe
 - Le contact référent du groupe durant l'appel à projets (le cas échéant)
 - Les coordonnées de chaque membre du groupe
 - Le choix d'un seul terrain ou l'ordre de préférence entre les deux terrains (le cas échéant)
- **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...)
- **Le projet de vie collective des personnes / ménages engagés :**
 - Valeurs communes et Charte entérinées et **signées** par les membres du groupe. Les grandes questions auxquelles doit répondre la Charte sont présentées en Annexe
 - Déclinaisons « opérationnelles / concrètes » de ces valeurs dans le projet
 - Vie collective imaginée et gestion des communs imaginée, à l'échelle du projet d'auto-promotion et de l'ensemble de l'ilot-jardin

- Lien avec les habitant-es des autres logements de l'ilot-jardin, projets d'ouverture sur le quartier, et engagements pris pour y parvenir
- **La stratégie d'organisation du groupe pour réaliser le projet**
 - Modalités de définition et d'organisation du lien et de la représentation du groupe auprès de la SPL Deux Rives et aux différentes étapes du projet
 - Modalités pour organiser et garantir la représentation du groupe et la suppléance du ou des représentant-es.
 - 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'Assistant à Maitrise d'Ouvrage (AMO)
 - Détermination des modalités du partage des informations au sein du groupe.
 - *Générales*
 - *Relations avec la SPL Deux Rives et l'Eurométropole*
 - *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 personnes, nb de ménages,...)*
 - *délais fixés pour sortir d'une décision « bloquée »*
 - Méthodologie et principes de gestion et résolution des désaccords ou conflits
 - Gestion d'un départ (ménage quittant le groupe): *rachat de la part d'investissement du ménage sortant....*
- **« Le préprogramme » envisagé**
 - Surface souhaitée par chaque ménage
 - Répartition des ménages dans les étages
 - Type de ventilation du coût au m² 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.**

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

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

Date limite de remise du dossier de candidature

Les dossiers de candidatures doivent être envoyé en **version numérique ET en version papier**

Le 16 Octobre 2023 à midi au plus tard

>par mail à l'adresse mail suivante :

contact@spldeuxrives.eu

Avec pour objet du mail :

« Quartier Citadelle – Auto-promotion - NOM DE L'EQUIPE »

>par courrier ou en remise en mains propres, avant la date limite (cachet de la poste faisant foi) ou remis sous pli cacheté à :

Société Publique Locale Deux-Rives
1 Rue de la Coopérative
67016 Strasbourg Cedex

Les plis déposés en mains propres devront être remis à l'accueil de la SPL Deux Rives (pendant les horaires d'ouverture) contre récépissé.

Les plis cachetés contenant les dossiers de candidatures porteront au dos la mention suivante :

Quartier Citadelle – Auto-promotion
« NOM DE L'EQUIPE / coordonnées téléphoniques, postales et e-mail ».

4_Jury pluridisciplinaire de sélection des 2 groupes : 03 Novembre 2023

La sélection d'un groupe lauréat par terrain sera établie par la SPL selon des modalités décrites ci-dessous.

Elle se réserve la **possibilité d'auditionner tout ou partie des groupes candidats** dans le cadre de l'analyse des propositions. Lors de ces auditions l'ensemble des ménages faisant partie du groupe devront être représentés.

Les critères d'évaluation des offres

Les critères sont pondérés de la manière suivante :

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

La SPL se réserve la possibilité :

- de ne pas désigner d'équipe « lauréate » si aucune candidature n'était jugée satisfaisante à l'issue de la phase candidature,
- de désigner un ou deux groupes « suppléant(s) » qui pourront se substituer aux projets lauréats en cas d'abandon du groupe lauréat ou de non-respect par ce groupe des dispositions de ce cahier des charges.

5_Lancement de la phase de montage du projet avec les 2 groupes sélectionnés : 06 Novembre 2023

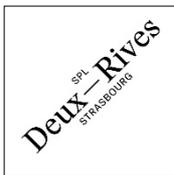
Les groupes sélectionnés en seront informés le 06 Novembre 2023. Commence alors le temps 1 de montage du projet décrit dans la partie « **Comment ça se déroule** ».

La SPL se réserve la possibilité de mettre fin au travail itératif durant le temps 2 avec les groupes « lauréats » 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.

ANNEXES

1. Cahier des Charges de Cession de Terrains et ses annexes :
 - Cahier des Charges de Limites de prestations
 - La Charte Chantier et la charte communication de la ZAC Deux-Rives
 - Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Environnementales et Paysagères
 - Synthèse du plan guide territoire
2. Projet de Programme des Equipements Publics (extrait du projet de Dossier de réalisation de la ZAC Deux-Rives)
3. Planning des constructions sur le quartier Citadelle
4. Présentation des projets en cours de réalisation
5. Projets de Plans de zonage du PPRI
6. Etudes de sols (pollution, géotechnique et agropédologique) du rapport d'interprétations croisées
7. Etude des potentiels commerciaux sur la ZAC Deux-Rives
8. Bilan type vierge
9. Exemples de Charte de projets d'autopromotion



SPL Deux—Rives

1 rue de la Coopérative
67016 Strasbourg Cedex

+33 (0)3 68 00 19 30

www.spldeuxrives.eu

