

Autopromotion - Habitat participatif

Consultation n° 2



© Thierry Dichtemüller 2006

Sommaire

1. Le contexte	p 3
2. Les objectifs du projet	p 4
3. Les terrains concernés	p 5
4. Le cahier des charges de la Ville de Strasbourg	p 8
5. L'organisation de la consultation	p 12
6. Les réponses attendues	p 15

1. Le contexte

A la suite de la première délibération lancée en date du 25 mai 2009 et intitulée « 10 terrains pour 10 immeubles durables à Strasbourg », la Ville de Strasbourg a décidé par délibération du 21 novembre 2011 de lancer une seconde consultation autopromotion ou habitat participatif qui vise à promouvoir la construction d'un habitat innovant, à très basse consommation d'énergie, sur sept terrains de petites dimensions, inscrits dans le tissu bâti existant.

Comme pour la première consultation, elle s'inscrit au sein de la politique globale de construction de la ville durable menée par la Ville de Strasbourg en partenariat avec la Communauté urbaine de Strasbourg.

Elle permet, à travers le regroupement de familles 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 la CUS sur le territoire de Strasbourg :

- 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.
- La **politique de l'habitat**. La consultation constitue une mise en application opérationnelle du 4ème Programme Local de l'Habitat de la CUS (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 **Plan-climat territorial** de la Ville et de la Communauté Urbaine de Strasbourg en cours d'élaboration. Le soutien à la construction de bâtiments très économes en énergie contribue à ses objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations d'énergie.

Elle s'inscrit 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 2ème consultation

La consultation porte sur :

- la cession de chacun des sept terrains à un groupe d'autopromotion (le maître d'ouvrage),
- afin d'y édifier, dans une logique non spéculative, un projet immobilier
- intégrant les critères de développement durable et de qualité environnementale.

Elle vise à :

- soutenir l'émergence de projets d'habitat participatif ou « d'autopromotion »,
- favoriser une architecture contemporaine de haute qualité environnementale et énergétique 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 » ?

Prendre en main la construction de son logement dans la ville.

L'« autopromotion » est définie, dans la présente consultation, comme le montage selon lequel plusieurs ménages, conçoivent, réalisent et financent leur logement au sein d'un bâtiment collectif sans passer par un promoteur. Cette consultation vise la construction d'un logement pour l'occuper (résidence principale), et non en vue d'un investissement locatif.

Ces programmes peuvent par contre également inclure 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.

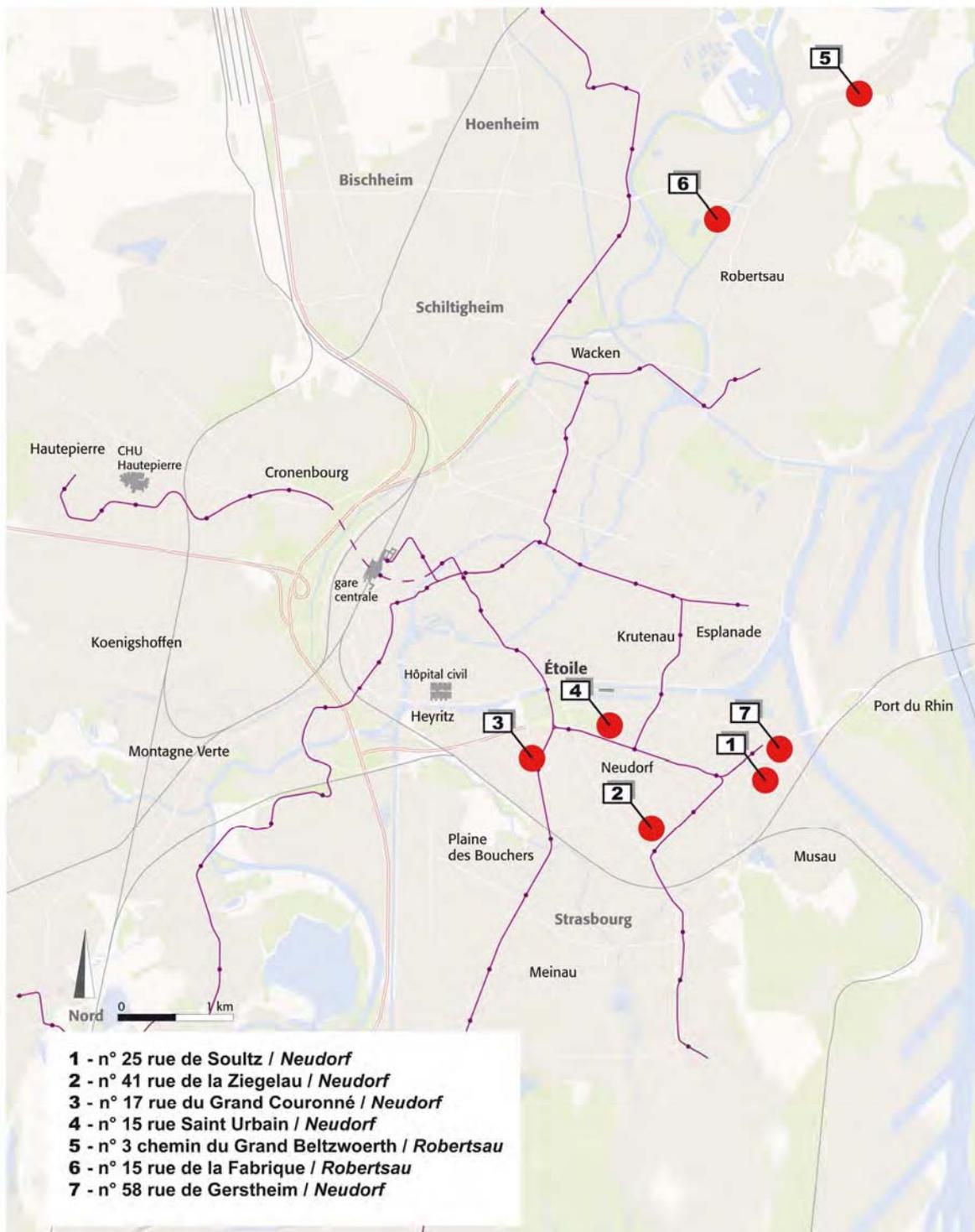
3. Les terrains concernés

La consultation porte sur sept terrains de petite dimension situés sur le ban communal de Strasbourg. Ils sont localisés au sein de deux quartiers :

- le Neudorf (terrains n°1, 2, 3, 4, 7)
- la Robertsau (terrains n°5,6)

Les terrains identifiés permettent chacun la construction d'opérations d'environ 2 à 13 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...

Ces terrains correspondant à la construction d'un total de près de 40 logements, complétés d'éventuelles surfaces d'activités.



Ils ont été choisis pour :

- leur maîtrise foncière publique (Ville ou Communauté urbaine de Strasbourg),
- leur bonne desserte par une ligne de transport en commun : ils sont tous situés à moins de 500 mètres d'une ligne de transport en commun existante ou programmée,
- leur caractère urbanisable à court ou moyen terme,
- la diversité de contextes urbains et de superficies offertes.

3.1. Superficies et constructibilité

Le service Projets Urbains 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.

	Localisation	Surface terrain	Estimation constructibilité <i>(faisabilité Ville de Stg)</i>
1	n°25 rue de Soultz, à l'angle des rues de Soultz et du Maquis / Neudorf	332 m ²	350 m ² SHON 4 logements
2	n°41 rue de la Ziegelau, à l'angle des rues de Bâle et de la Ziegelau / Neudorf	189 m ²	250 m ² SHON 3 logements
3	n°17 rue du Grand Couronné/ Neudorf	354 m ²	270 m ² SHON 3 logements
4	n°15 rue Saint Urbain, terrain situé entre la rue Saint Urbain et la rue du Ballon/ Neudorf	1170 m ²	980 m ² SHON 12 logements
5	n°3 chemin du grand Beltzwoerth à l'angle du chemin du Beltzwoerth et la rue de la Wantzenau / Roberstau	850 m ²	350 m ² SHON 4 logements
6	n°15 rue de la Fabrique / Roberstau	651 m ²	300 m ² SHON 3 logements
7	n°58 rue de Gerstheim/ Neudorf	446 m ²	900 m ² SHON env. 11 logements

* base ratio 80 m² SHON / logement

3.2. Coût des terrains

Le tableau ci-dessous précise une première estimation indicative sur la base d'estimations faites par France domaine dans des secteurs similaires sur chacun des sept terrains. Ce montant est donné à ce stade à titre de valeur 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 décidée, sur la base d'une estimation faite par France Domaine peu avant la cession du terrain. Il sera calculé de la manière suivante : valeur du terrain en m² SHON déterminée par France Domaine multipliée par la surface en m² SHON du bâtiment déclarée au moment de la demande du permis de construire.

	Localisation	Coût terrain en Euros (évaluation)	Valeur indicative du terrain
1	n°25 rue de Sultz / Neudorf	122500 €	350 €/m ² SHON
2	n°41 rue de la Ziegelau / Neudorf	100000 €	400 €/m ² SHON
3	n°17 rue du Grand Couronné/ Neudorf	108000 €	400 €/m ² SHON
4	n°15 rue Saint Urbain / Neudorf	392000 €	400 €/m ² SHON
5	n°3 chemin du grand Beltzwoerth / Roberstau	175000 €	500 €/m ² SHON
6	n°15 rue de la Fabrique / Roberstau	150000 €	500 €/m ² SHON
7	n°58 rue de Gerstheim / Neudorf	360000 €	400 €/m ² SHON

En fonction de la performance écologique des projets, qui sera évaluée sur la base d'une grille environnementale (grille de 500 points suivant trois thèmes et 43 cibles) établie par la Ville de Strasbourg, celle-ci consent un abattement des valeurs estimées dans le tableau qui varie de 50 à 200 €/m² SHON.

- pour 200 à 250 points, l'abattement sera de 50 €/m² SHON
- pour 250 à 300 points, l'abattement sera de 100 €/m² SHON
- pour 300 à 350 points, l'abattement sera de 150 €/m² SHON
- au delà de 350 points, l'abattement sera de 200 €/m² SHON

Par ailleurs dans le cas d'une part de logement social, (dans la limite de 50% du nombre de logements, pour les projets de plus de cinq logements) la surface correspondante sera vendue à un prix à définir par quartier, compris dans une fourchette entre 150 € et 200 €/ m² SHON.

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 quelques terrains, la mise en œuvre d'un certain nombre de procédures. Celles-ci seront engagées par les services de la Ville et de Communauté urbaine de Strasbourg préalablement à la vente des terrains lors de la phase trois de la consultation. A titre d'exemple, il ya :

L'acquisition de terrains par la Ville de Strasbourg.

Actuellement les terrains (n°2, 3, 4) appartiennent à la Communauté urbaine de Strasbourg. La Ville de Strasbourg devra s'en porter acquéreur auprès de la CUS .

Le classement et déclassement du domaine public.

Le terrain n°2 est aujourd'hui aménagé pour assurer une offre publique de stationnement. Son déclassement pour les besoins du présent projet, d'intérêt général, devra être engagé.

Le terrain n°4 sera divisé de manière à créer un accès piéton assurant la jonction entre la rue du Ballon et la rue St Urbain ainsi qu'une nouvelle desserte aux numéros 22 et 24 avenue du Rhin.

La démolition de bâtiments.

Les terrains n°3 occupé par un bâtiment d'habitation actuellement loué, sera démoli par la Ville de Strasbourg. Le terrain sera livré nu.

Location des terrains.

Le contrat de location du terrain n°6 occupé actuellement par un marbrier sera dénoncé par la Ville.

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 préfaisabilité financière.
- Pour la phase 3 : du groupe avec une **équipe de maîtrise d'œuvre**, constituée d'un architecte et un bureau d'études environnemental, spécialisé en thermique.

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 parti 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 représente au maximum 1/5 de la surface totale du bâtiment 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, et 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...
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 la plus large possible est donc laissée aux candidats en termes de concept architectural et d'implantation sur les terrains, pour beaucoup complexes. Seul un cadrage urbain minimal est précisé sur les terrains (cf. fiches).

Les règles du Plan d'Occupation des Sols de Strasbourg sont à respecter et sont, a priori, compatibles avec les projets. En cas d'incompatibilité majeure identifiée et argumentée par les candidats dans leur dossier de candidature, une variante pourra être proposée.

4.4. Les exigences de développement durable

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

- La **performance environnementale et écologique** 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 sera 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). L'objectif de reproductibilité impose en effet une recherche particulière dans ce sens, qui passera par une optimisation et une adaptation des choix constructifs par rapport aux standards actuels. Une approche en coût global et en bilan carbone est également attendue en phase 3 de la consultation.

Dans tous les cas les bâtiments devront répondre au niveau de performance « **Bâtiment Basse Consommation** », soit **65 kWhep/m²/an** (défini par l'Arrêté du 8 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label haute performance énergétique) et à minima aux exigences de la future **Règlementation Thermique 2012**. Cet objectif sera atteint grâce à une optimisation des choix techniques et constructifs, mais aussi grâce à l'implantation du bâtiment. La construction de bâtiments passifs ou « zéro énergie », sur les terrains le permettant, est encouragée ainsi que la production locale d'énergie renouvelable. Le cas de non respect pour les projets sélectionnés de ces exigences de performance énergétique au fur et à mesure de l'avancement des études, sera éliminatoire et empêchera toute cession du terrain.

Au-delà de la consommation énergétique du projet, les objectifs environnementaux seront définis et affinés par chaque équipe candidate, en tenant compte des potentiels et contraintes de chaque site. Etant donné le caractère expérimental de la démarche, la Ville souhaite laisser les groupes d'autopromotion, assistés par leur équipe de maîtrise d'œuvre, définir les orientations environnementales du projet et les moyens techniques pour les atteindre.

L'analyse environnementale des projets s'effectuera au moyen d'une grille environnementale à points. Cette grille partagée en trois thématiques et 43 cibles indique les éléments, qui seront analysés par la Collectivité, éléments qui permettront au groupe d'obtenir des points et de bénéficier d'un abattement du coût m² SHON du prix du terrain défini par France Domaine. (Voir coût des terrains).

Aucun autre abattement du prix du terrain, en dehors de celui obtenu à travers cette grille environnementale ne sera consenti par la collectivité, quel que soit les difficultés rencontrées par les groupes afin de financer leur projet. 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.

Les 3 thèmes de la grille, alliant performance énergétique et écologique (détail cf. trame ci-après) :

- l'implantation et fonctionnalité du projet dans son site
- les besoins en énergie et installations techniques
- le choix des matériaux

L'évaluation écologique des projets

La grille servira à évaluer les projets tout au long de leur élaboration et le maître d'ouvrage s'engage à l'actualiser au fur et à mesure des évolutions du projet.

Cette évaluation se fera en lien avec les services de la Ville aux différentes étapes du projet architectural. (Esquisses, APS, APD ...)

Pour la délibération du Conseil Municipal de cession du terrain, les différentes cibles seront évaluées par la Ville sur les bases d'engagements de principe du maître d'ouvrage du projet et de son équipe de maîtrise d'œuvre.

Le nombre de points obtenus permettra de consentir un abattement du coût du terrain. A l'issue des travaux le maître d'ouvrage devra justifier de **l'ensemble des points obtenus** dans la grille d'analyse environnementale. Cette justification prendra la forme d'un dossier à transmettre au service Projets Urbains de la CUS. Il comprendra l'ensemble des documents permettant d'attester que les ambitions définies dans chacune des catégories ont bien été respectées. A titre d'exemple, ces documents à transmettre peuvent être : des plans, des études, des notices techniques, des factures, des contrats, des FDES (fiches de déclaration environnementales et sanitaires pour les matériaux et notamment pour les revêtements intérieurs ainsi que les isolants).

Par ailleurs il est demandé à chaque groupe de fournir les tests intermédiaires d'étanchéité à l'air (après le gros œuvre et le second œuvre).

Le non respect de ces prescriptions, qui justifient la qualité environnementale et la performance écologique du projet, rendra l'acquéreur du terrain redevable envers la Ville de dommages-intérêts fixés à la totalité des abattements consentis par la ville après analyse de la grille environnementale lors de la vente du terrain.

Pour demeurer pertinente et interactive, la transparence des échanges sera de mise entre tous les acteurs des opérations : la Ville de Strasbourg, ses conseils, le maître d'ouvrage et son équipe de maîtrise d'œuvre.

PROGRAMME APPEL A PROJETS AUTOPROMOTION CUS
Grille d'évaluation en 3 thèmes et 43 cibles

Nombre maximal de points	Points attribués
--------------------------	------------------

THEME 1 IMPLANTATION ET FONCTIONNALITE DU PROJET DANS SON SITE		
1.a Confort et fonctionnalité		
3. Intégrations des principes bioclimatiques en lien avec les contraintes du site	20	
4. Intégrations dans le quartier et ouverture vers l'extérieur en lien avec les contraintes du site	10	
3. Respect des surfaces vitrées par rapport à la surface habitable : - 15 points si Sv > 1/6 Sh - 30 points si Sv > 1/5 Sh	30	
5. Intégration d'un dispositif de végétalisation d'essence locale sur le bâti permettant un meilleure perméabilité sur la parcelle	30	
	18,0%	90
1.b Situation et utilisation du sol		
6. Densification de la zone urbaine / Appréciation de l'utilisation du potentiel en SHON	10	
7. Gestion du stationnement et de la place de la voiture sur la parcelle	20	
8. Stationnement pour les vélos : couvert, fermé à clé, facile d'accès	20	
9. Modularité et flexibilité du logement	10	
	12,0%	60
		0

sstotal

THEME 2 BESOINS EN ENERGIE ET INSTALLATIONS TECHNIQUES		
2a. Performance thermique de l'enveloppe		
11. Etanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment - 5 points si < 1 m ³ /(h.m ² parois) - 10 points si < 0,60 m ³ /(h.m ² parois)	10	
12. Le nombre de points dépend de l'amélioration des performances par rapport à l'exigence minimale de 65 kWhep/m ² SHON.an pour tous les postes réglementaires Dans la construction neuve : 10 points si Cep <= 57,5 kWhep/m ² .an modulé ; 20 points si Cep <= 50 kWhep/m ² .an modulé ou chauffage < 15 kWhep/m ² .an ; 50 points si Cep <= 40 modulé kWhep/m ² .an."	50	
	12,0%	60
		0
2b. Valorisation des énergies renouvelables		
13. Recours aux énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque, bois énergie, etc), exprimé en pourcentage des besoins ou des consommations suivant calcul - 20 points si part ENR > 30 % bouquet énergétique global - 40 points si part ENR > 50 % bouquet énergétique global - 50 points si part ENR > 75 % bouquet énergétique global	50	
	10,00%	50
		0
2c. Qualité des sources énergétiques		
14. Performance des chaudières alimentées au gaz de ville	10	
15. Réduction des émissions toxiques locales	10	
	4,0%	20
		0
2d. Distribution du chauffage et production d'eau chaude sanitaire		
16. Système de chauffage basse température	5	
17. Optimisation de l'isolation thermique du ballon d'eau chaude	5	
28. Ventilation	20	
	6,0%	30
		0
2e. Eau et électricité		
21. Rétention des eaux de pluie. Mesures favorisant le stockage, le drainage et les infiltrations	10	
22. Utilisation de l'eau de pluie ou toiture végétalisée semi intensive à intensive	10	
23. Appareils ménagers de classe A+ à minima (au moins deux appareils par logement)	5	
24. Eclairage économie en énergie pour les espaces extérieurs et les circulations	5	
	6,0%	30
		0

sstotal

sstotal

sstotal

sstotal

sstotal

THEME 3 CHOIX DES MATERIAUX		
3a. Qualité écologique et sanitaire des matériaux		
25. Prise en compte des impacts sanitaires dans le choix des produits en contact avec l'air intérieur (surfaces sols/murs/plafonds) suivant les seuils d'émission des polluants (dont COVT et formaldéhyde) décrits dans l'arrêté du 19 avril 2011 - 1 point si produits de classe B (COVT < 2000 µg/m ³ et formaldéhyde < 120 µg/m ³) - 3 points si produits de classe A (COVT < 1500 µg/m ³ et formaldéhyde < 60 µg/m ³) - 5 points si produits de classe A+ (COVT < 1000 µg/m ³ et formaldéhyde < 10 µg/m ³) surfaces et revêtements de sol peintures, solvants et enduits muraux cloisons et menuiseries intérieures revêtements de plafonds peintures et lasures pour métal et bois conduites intérieures d'eau potable, d'eaux usées et d'air	5 5 5 5 5 5 5	
28. Installations électriques sans PVC ni halogène	2	
29. Conduites d'eaux usées extérieures sans PVC	2	
30. Calfeutrage sans PVC et sans mousse de polyuréthane	2	
31. Isolants sans polyuréthane	2	
32. Isolation thermique des joints de dilatation par des matériaux de remplissage et des bandes d'étanchéité.	2	
32. Enduit lié au ciment avec un maximum de 6% matières synthétiques	5	
35. Utilisation de bois local (validé par PEFC Alsace, ou moins de 300 km ou justification équivalente)	5	
36. Utilisation de bois issu de forêt seulement avec écocertification (type PEFC, FSC ou équivalent)	15	
37. Installation domestique prenant en compte les impacts électromagnétiques	5	
	14,0%	70
		0
3b. Matériaux renouvelables et énergie grise		
38. volume de matériau biosourcé (dont bois) utilisé dans la construction - 20 points si part > 20 dcm ³ /m ² SHON - 40 points si part > 50 dcm ³ /m ² SHON	40	
39. réalisation d'un bilan carbone pour les principaux matériaux constructifs (clos et couvert) - 20 points si réalisation d'un bilan carbone précis et détaillé (par famille de matériaux) exprimé en kg eq. CO ₂ /m ² - 40 points si choix des matériaux optimisé pour tendre vers un objectif ambitieux (soit < 250 kg ou 300 eq. CO ₂ /m ² SHOB)	40	
	16,0%	80
		0
3c. Durée de vie et entretien		
42. Déconstruction et recyclabilité aisées	5	
43. Installations techniques verticales et horizontales faciles d'accès (mutualisation : entre les logements)	5	
	4300,0%	10
		0

sstotal

QUALITE ECOLOGIQUE GLOBALE DU BATIMENT		500	0
	4398,0%		0%

5. L'organisation de la consultation

La consultation sera précédée par des annonces presse et un certain nombre de réunions publiques de présentation de la démarche et des terrains mis à disposition par la collectivité. Ces réunions débuteront à compter du mois de décembre.

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 quatre 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 30 d'avril 2012.**

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 sur la base des dossiers.
2. Ensuite une analyse par une commission ad hoc, créée par le Conseil Municipal le 21 novembre dernier pour les besoins du projet. Cette commission rassemble des élus (voix délibérative), et des 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 préféabilité 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^{ème} phase sera fixée en fonction du choix propre à chaque groupe compte tenu de son état d'avancement, soit fin juillet soit fin septembre. 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 l'interroger 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

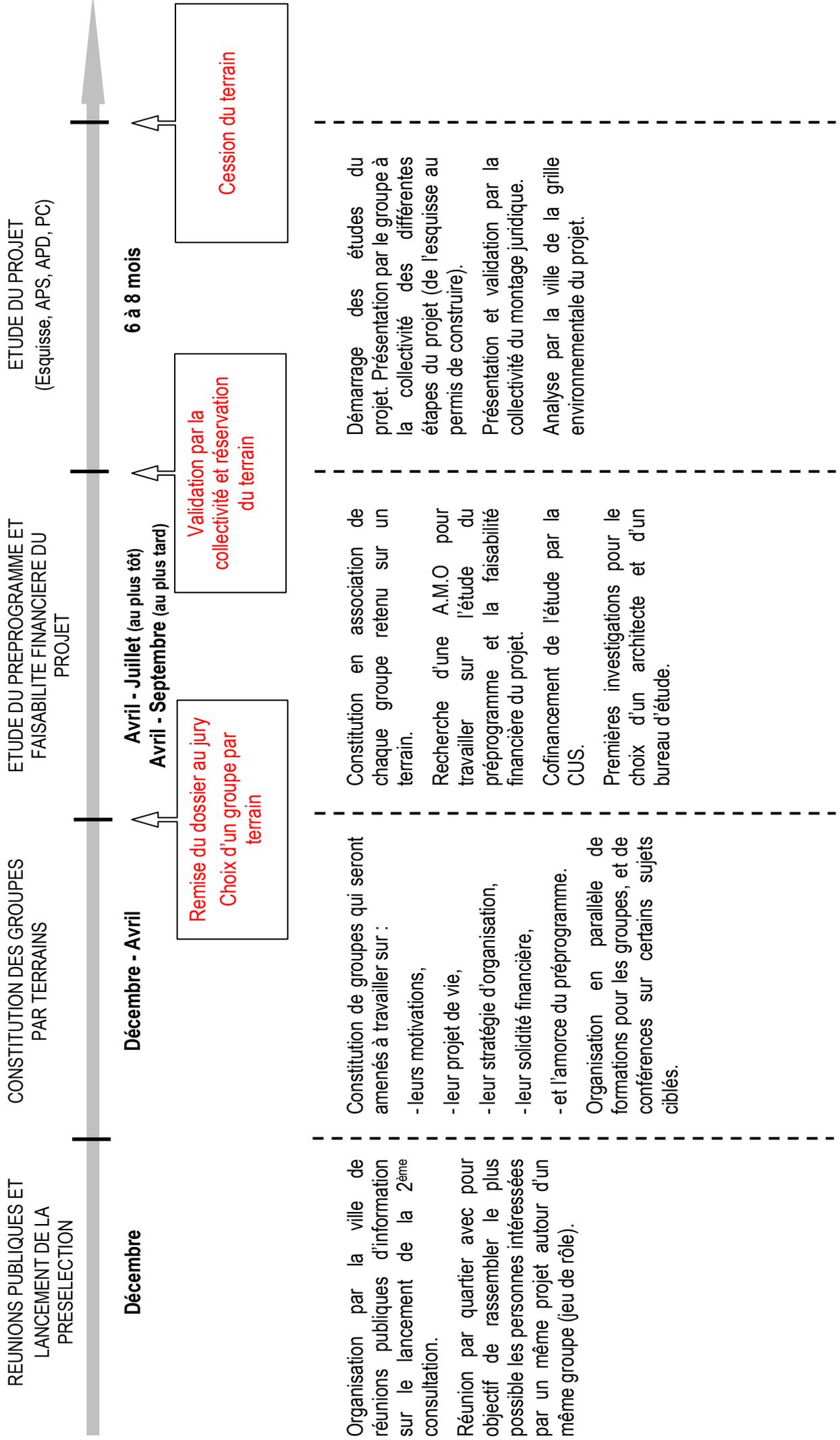
Cette troisième phase après contractualisation du groupe avec son équipe de maîtrise d'œuvre a pour objectif de développer les études techniques, architecturales et environnementales du projet et le montage juridique de l'opération.

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 sera également, durant cette troisième phase, présenté pour information 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, d'une délibération prévoyant la cession du terrain, dont les conditions financières seront conditionnées en fonction des engagements pris par le groupe et son équipe de maîtrise d'œuvre.

ORGANISATION DE LA CONSULTATION



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 tiendra également à jour des listings par acteurs. 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, en particulier en matière de qualité environnementale et de performance énergétique,
- de l'appui au montage juridique du projet à travers, une étude lancée par la Ville.
- d'une minoration du coût du foncier en fonction de la qualité écologique du projet sur la base de la grille environnementale mise en place par la Ville.

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.

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.
 - Répartition des rôles / tâches
 - 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, ¾....)*
 - *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 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 (Type de locaux, performances de l'immeuble..)
 - « **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 (1 Cdrom) 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 établi par la Ville de Strasbourg selon des modalités décrites dans la partie 5 (pages 15-16) 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 (15 %)
- projet de vie collective des ménages engagés (20%)
- stratégie d'organisation (30%)
- préprogramme (15%)
- 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°2 – NE PAS OUVRIR » devront être déposés pour le **lundi 30 avril 2011 à 16 heures au plus tard**, délais de rigueur, au :

Service Projets Urbains

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

Si elles sont envoyées par la poste, 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 compte 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 des Projets Urbains :

- Mr Alain Kuntzmann alain.kuntzmann@strasbourg.eu
Tel : 03.88.60.90.83

- Mr Pierre Zimmermann pierre.zimmermann@strasbourg.eu
Tel : 03.88 .60.90.90. poste 37668

Documents fournis

Sur demande auprès du service, les documents suivants seront fournis pour le(s) terrain(s) intéressant le groupe candidat :

- fiche récapitulative des contraintes et prescriptions par terrain,
- fond de plan (format dwg),
- photo aérienne (format jpeg),
- plan d'Occupation des Sols (POS) de Strasbourg : plan de zonage et règlement



Ville et communauté urbaine

1 parc de l'Étoile

67076 Strasbourg Cedex - France

Téléphone : +33 (0)3 88 60 90 90

Courriel : courrier@strasbourg.eu

Site internet : www.strasbourg.eu