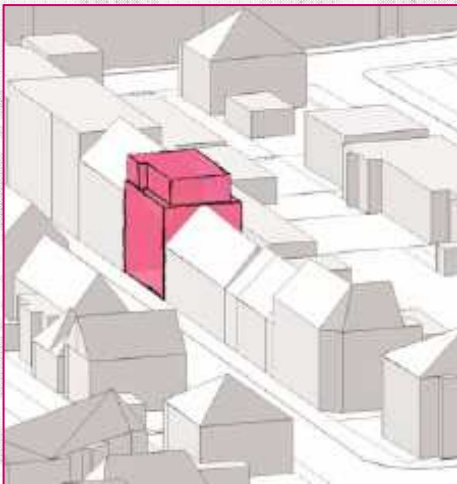


10 terrains 10 immeubles durables à Strasbourg



Consultation Cahier des charges

Ville de Strasbourg
Direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Habitat
Juin 2009



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 9
5. L'organisation de la consultation	p 14
6. Les réponses attendues	p 17

1. Le contexte

Par délibération en date du 25 mai 2009, la Ville de Strasbourg a décidé de lancer une consultation dénommée « 10 terrains pour 10 immeubles durables à Strasbourg », qui vise à promouvoir la construction d'un habitat innovant, en autopromotion, à très basse consommation d'énergie, sur dix terrains de petites dimensions, inscrits dans le tissu bâti existant.

Cette consultation s'inscrit dans la politique globale de construction de la ville durable menée par la Ville de Strasbourg en partenariat avec la Communauté urbaine de Strasbourg.

La lutte contre le changement climatique constitue en effet aujourd'hui un enjeu prioritaire à l'échelle planétaire et est l'une des priorités des politiques nationales et locales. Les espaces urbains, qui concentrent la grande majorité des consommations d'énergie, sont les principaux émetteurs de gaz à effet de serre. Les secteurs des transports et du bâtiment contribuent fortement à ce bilan. La limitation de l'étalement urbain et le renouvellement des principes et des processus de fabrication de la ville constituent ainsi les leviers prioritaires de l'action de la Collectivité.

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 de 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.

2. Les objectifs du projet

La consultation « 10 terrains pour 10 immeubles durables à Strasbourg » porte sur :

- la cession de chacun des dix 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 en « 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 des besoins de chaque occupant,
- diversifier les modes de production du logement et les opérateurs,
- soutenir la mixité des fonctions au sein d'un même immeuble, facteur d'animation des espaces publics dans la ville,
- créer des références locales d'habitat écologique qui soient largement médiatisées afin d'accélérer la diffusion des techniques et des savoir-faire.

Mais qu'est-ce que l' « 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, réunis par un projet de vie commun, conçoivent et réalisent leur logement au sein d'un bâtiment collectif sans passer par un promoteur. Cette démarche vise la construction d'un logement pour l'occuper (résidence principale), et non en vue d'un investissement locatif.

Ces programmes incluent également un (ou plusieurs) 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 professionnels 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.

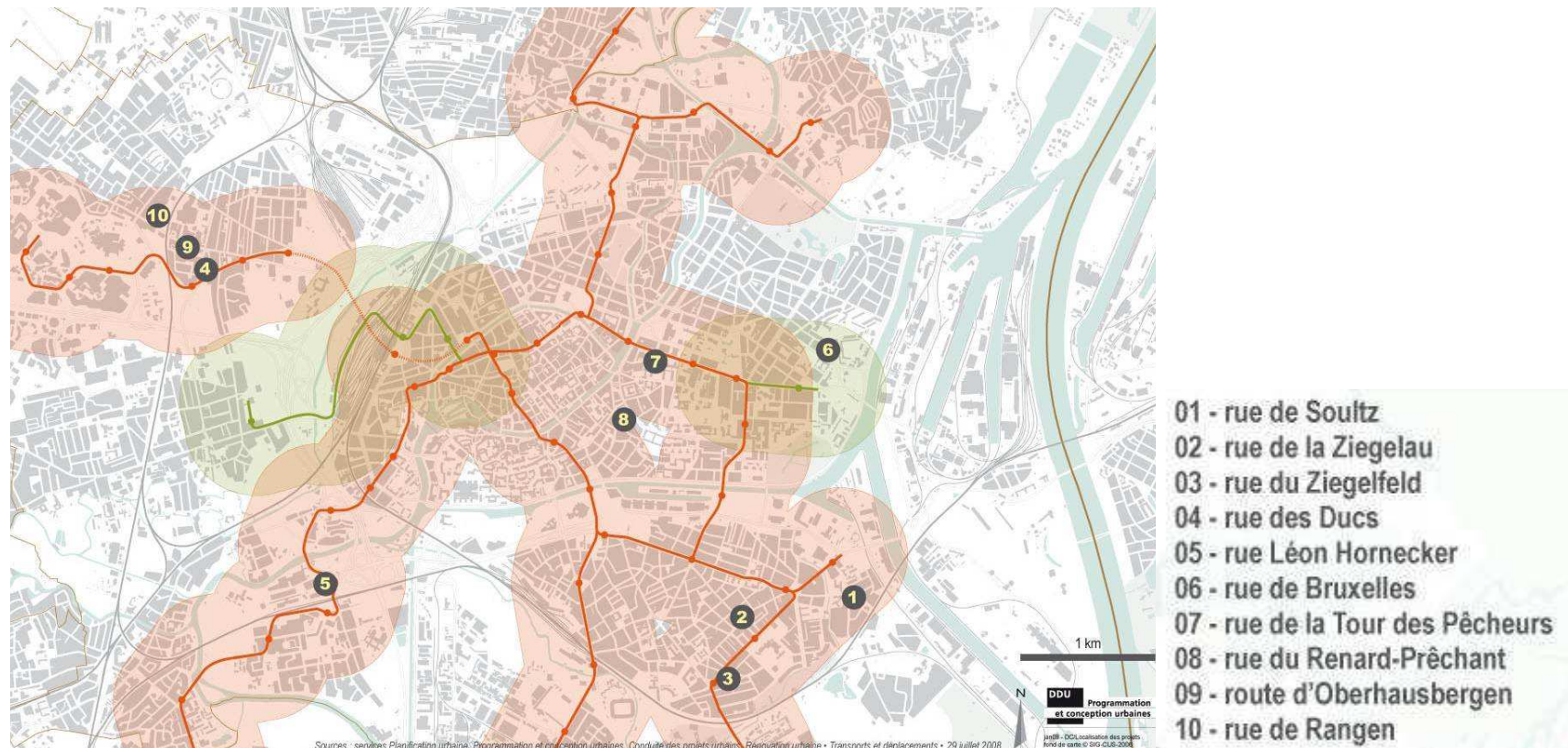
3. Les terrains concernés

La consultation porte sur dix terrains de petite dimension situés sur le ban communal de Strasbourg. Ils sont localisés dans cinq quartiers :

- le Neudorf (terrains n°1, 2 et 3),
- la Krutenau (terrains n°7 et 8),
- le Quartier des Quinze (terrain n°6),
- l'Elsau (terrain n°5)
- et Cronenbourg (terrains n°4, 9 et 10).

Les terrains identifiés permettent chacun la construction d'opérations de 2 à 17 logements complétés en règle générale, 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 correspondent à la construction d'un total de près de 75 logements, complétés de 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 tramway : ils sont tous situés à moins de 500 mètres d'une ligne de tramway existante ou programmée,
- leur caractère urbanisable à court ou moyen terme,
- la diversité de contextes urbains et de superficies offerte.

3.1. Superficies et constructibilité

Le service Programmation et conception urbaines a estimé la constructibilité de chaque terrain grâce à une rapide 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 et de la valeur de référence.

	Localisation	Surface terrain	Estimation constructibilité <i>(faisabilité Ville de Stg)</i>
1	n°25 rue de Sultz, à l'angle des rues de Sultz et du Maquis / Neudorf	332 m ²	340 m ² SHON <i>3 logements + activité *</i>
2	n°41 rue de la Ziegelau, à l'angle des rues de Bâ le et de la Ziegelau / Neudorf	189 m ²	250 m ² SHON <i>2-3 logements + activité *</i>
3	n°24 rue du Ziegelfeld / Neudorf	300 m ²	350 m ² SHON <i>3-4 logements + activité *</i>
4	n°15 rue des Ducs, à l'angle de la rue des Ducs et de la route Marcel Proust / Cronembourg	1598 m ²	950 m ² SHON <i>10 logements + activité *</i>
5	N 23 rue Léon Hornecker / Elsau	1142 m ²	940 m ² SHON <i>9 logements + activité *</i>
6	n°32 rue de Bruxelles / Quartier des Quinze	871 m ²	1700 m ² SHON <i>17 logements + activité *</i>
7	n°13 rue de la tour des pêcheurs / Krutenau	126 m ²	220 m ² SHON <i>2 logements + activité *</i>
8	n°10 rue du Renard Prêchant / Krutenau	129 m ²	350 m ² SHON <i>3 logements + activité *</i>

	Localisation	Surface terrain	Estimation constructibilité <i>(faisabilité Ville de Stg)</i>
9	n°43 route d'Oberhausbergen / Cronembourg	178 m²	250 m² SHON 2 logements + activité *
10	angle de la rue de Rangen – route d'Oberhausbergen / Cronembourg	1267 m²	1800 m² SHON 17 logements + activité *

* base ratio 85 m² SHON / logement

3.2. Coût des terrains

Le tableau ci-dessous s'appuie sur l'estimation réalisée par le service France-Domains sur chacun des dix terrains (croisé avec la constructibilité de référence). Ce montant est donné à ce stade à titre de valeur de référence, afin de permettre aux candidats de vérifier l'adaptation du terrain et de leur projet à leurs capacités financières. Il n'a pas de valeur contractuelle.

Le prix du terrain n'est pas un critère d'évaluation des candidatures.

Il sera négocié avec l'équipe retenue sur chaque terrain. La Ville de Strasbourg ouvre la possibilité d'une négociation sur ce prix en fonction, notamment, de la performance environnementale du projet, et si l'équilibre économique du projet le justifie. Les modalités précises de ce rabais seront précisées à l'issue de la phase 1 de la consultation

	Localisation	Coût terrain en Euros (évaluation)	Valeur estimée par France-Domains
1	n°25 rue de Soultz / Neudorf	136 000 €	400 €/m² SHON
2	n°41 rue de la Ziegelau / Neudorf	100 000 €	400 €/m² SHON
3	n°24 rue du Ziegelfeld / Neudorf	140 000 €	400 €/m² SHON
4	n°15 rue des Ducs / Cronembourg	285 000 €	300 €/m² SHON
5	n°23 rue Léon Hornecker / Elsau	319 600 €	340 €/m² SHON
6	n°32 rue de Bruxelles / Quartier des Quinze	965 600 €	568 €/m² SHON
7	n°13 rue de la tour des pêcheurs / Krutenau	123 420 €	561 €/m² SHON
8	n°10 rue du Renard Prêchant / Krutenau	142 100 €	406 €/m² SHON
9	n°43 route d'Oberhausbergen / Cronembourg	80 000 €* 	80 000 € <i>Equivalent 320 €/m² SHON</i>
10	angle de la rue de Rangen – route d'Oberhausbergen / Cronembourg	540 000 €	Estimation 300 €/m² SHON

* La valeur est une valeur terrain nu.

3.3. Conditions particulières

Le passage en phase opérationnelle de la consultation (phase 2) nécessite, pour certains terrains, la mise en œuvre de plusieurs procédures. Celles-ci seront engagées dans les prochains mois par les services de la Ville et de Communauté urbaine de Strasbourg. Elles doivent aboutir pour la fin 2009 ou le début 2010, avant l'engagement de la phase 2 de la consultation.

- L'acquisition de terrains par la Ville de Strasbourg.
Les terrains appartiennent pour moitié à la Ville de Strasbourg (n°1, 4, 7, 8, et 10), et pour l'autre moitié à la Communauté urbaine de Strasbourg (n°2, 3, 5, 6 et 9). La Ville de Strasbourg s'en portera acquéreur auprès de la CUS dans les prochains mois.
- Le déclassement de domaine public.
Les terrains n°2, 3 et 8 sont aujourd'hui aménagés pour assurer une offre publique de stationnement. Leur déclassement pour les besoins du présent projet, d'intérêt général, s'engagera à l'automne.
- La modification du Plan d'Occupation des Sols de Strasbourg.
Les terrains n°1, 3, 10 vont faire l'objet d'une modification du POS de Strasbourg afin de permettre ou faciliter la mise en œuvre des projets. Il s'agit de supprimer une ligne de recul (terrain n°1), d'adapter la limite de zone au périmètre du projet (terrain n°3) et de modifier la vocation de la zone afin d'y permettre la construction d'habitat (terrain n°10).
- La démolition de bâtiments.
Les terrains n°3 et 9 sont actuellement occupés par des bâtiments d'habitation, qui doivent être démolis car impactés par des emplacements réservés destinés à l'élargissement de voiries. La déconstruction des bâtiments sur le terrain n°3 est d'ores et déjà programmée par les services de la Communauté urbaine de Strasbourg et devrait intervenir en juillet 2009. Le terrain sera livré nu.
La démolition de l'immeuble sur le terrain n°9 sera, elle, à la charge de l'équipe lauréate. Le prix de cession du terrain tiendra compte du coût estimé de la démolition (en cours d'évaluation).

NB : Le passage à la phase opérationnelle de la présente consultation est conditionné à l'aboutissement de ces procédures 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 n'auraient pas remplis, ou de retarder la désignation de l'équipe retenue.

4. Le cahier des charges de la Ville de Strasbourg

4.1. La composition de l'équipe

L'équipe candidate sera constituée de :

- Un groupe de plusieurs particuliers souhaitant élaborer un projet pour leur propre compte, à vocation de résidence principale. Ce groupe d'autopromotion constitue le maître d'ouvrage potentiel du projet.
- Une équipe de maîtrise d'œuvre, a minima constituée d'un architecte pour la première phase. Le recours à un bureau d'études spécialisé en thermique est obligatoire pour la seconde phase. Il est également conseillé dès la phase 1 de la consultation. A défaut, l'équipe candidate fournira a minima, le nom du(des) bureau(x) d'études avec le(s)quel(s) elle souhaite travailler lors de la phase 2 si elle est retenue.

L'organisation de la présente consultation 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 :

- Chaque équipe est libre de se porter candidate sur le terrain de son 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,
- Les architectes sont, eux, autorisés à participer à la consultation, en qualité de maître d'œuvre, au sein de deux équipes maximum.

Pour les plus grands terrains (plus de 9-10 logements) :

- Le recours à un assistant à maître d'ouvrage est fortement recommandé afin d'accompagner le groupe dans les différentes étapes du projet, en particulier lors de la phase de mise en œuvre opérationnelle du projet (de la consultation des entreprises à la livraison du bâtiment) ; la phase d'émergence du programme et du projet peut aussi utilement être accompagnée par un professionnel (un médiateur).
- La possibilité de présenter un projet intégrant une offre de logements locatifs sociaux (à hauteur de 50% maximum du programme), en partenariat avec un bailleur, est ouverte.
- Les groupes peuvent déposer une candidature dans le cadre de la phase 1 de la consultation sans être totalement constitués : dans ce cas, ils doivent au moins rassembler 80% du nombre total des ménages du projet.

4.2. Le programme

Chaque projet sera composé 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.
- Une « activité » au moins en rez-de-chaussée, compatible avec le voisinage d'habitations et l'implantation en milieu urbain dense, qui contribuera à une ouverture sur l'espace public et à l'animation des quartiers : 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/l'évolutivité de ces locaux dans le temps est à prévoir dès la conception du projet.

Les groupes ont toute latitude pour proposer l'activité implantée en rez-de-chaussée de leur projet. L'absence d'identification de l'activité à l'issue de la phase 1 n'empêche pas un groupe de déposer sa candidature, la Ville de Strasbourg pouvant accompagner sa recherche. Elle fait néanmoins partie des critères d'évaluation du projet.

La Ville fait part d'un besoin identifié sur le terrain n°6 (rue de Bruxelles), qui peut avantageusement être intégré au projet. Il s'agit d'un local pour une crèche parentale destinée à accueillir environ 15 à 17 enfants. Une association, déjà implantée dans le quartier, pourrait en être le gestionnaire. D'une superficie de l'ordre de 150 m², les locaux pourraient comporter une salle commune mutualisée avec les habitants de l'immeubles, voire accessible pour certains besoins du quartier. La Ville peut assurer la mise en lien avec l'association.

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 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 certains terrains (cf. fiches de préconisation cahier graphique).

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.

Les équipes anticiperont les deux modifications du POS qui devraient être approuvées début juillet 2009 et fin 2009-début 2010 (cf. page 8 et cahier graphique). La première porte sur la minoration des normes de stationnement pour les opérations situées dans un couloir de 500 mètres de part et d'autre des lignes de tramway ; les futures normes, à prendre en compte par les équipes, sont jointes au dossier technique des terrains.

4.4. Les exigences environnementales

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 des fonctions et des programmes au sein de l'immeuble imposée par le cahier des charges (activité en rez-de-chaussée), ainsi que la diversité sociale au sein des membres du groupe d'autopromotion, non imposée mais qui sera un élément pris en compte dans l'analyse des candidatures.
- Sa dimension économique, avec un enjeu particulier d'amélioration de la performance environnementale des bâtiments, d'innovations 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 fixé par la Ville de Strasbourg de reproductibilité de cette expérimentation et de la démarche « éco-quartiers » 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 2 de la consultation.

Le cahier des charges de la Ville de Strasbourg impose un seul objectif chiffré : le niveau de consommation énergétique des bâtiments, qui est fixé à minima au niveau du label « 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). Cet objectif sera atteint grâce à une optimisation des choix techniques et constructifs, mais aussi de l'implantation du bâtiment.

La construction de bâtiments « passifs » (consommation très réduite en énergie) ou « zéro énergie » (consommation d'énergie réduite au minimum, compensée par une production à partir de sources renouvelables), sur les terrains le permettant, est encouragée.

Le non respect de cette exigence de performance énergétique est éliminatoire lors de la phase 1, mais aussi dans la phase 2 de la consultation, lors de l'avancement des études, pour le projet sélectionné.

L'obtention du label énergétique (BBC à minima) sera demandée aux équipes retenues.

Au-delà de la consommation énergétique du projet, les objectifs environnementaux seront définis et affinés par chaque équipe candidate selon son projet (programme, enveloppe financière) et le terrain, en tenant compte des potentiels et contraintes de chaque site. Etant donné le caractère expérimental de la démarche, la Ville ne souhaite en effet pas imposer un référentiel environnemental très précis mais, au contraire, laisser les groupes d'autopromotion, assistés par leur maître d'œuvre, détailler les orientations environnementales du projet et les moyens techniques pour les atteindre.

L'analyse environnementale des projets s'effectuera au moyen d'une grille à points fortement inspirée de l' « Ecopass » mis en œuvre depuis plusieurs années dans le Vorarlberg en Autriche.

Cette grille indique les éléments qui seront analysés par la Collectivité et constitue donc une feuille de route minimale des différents thèmes à traiter par les équipes candidates. L'ensemble des objectifs et choix techniques/conceptuels du projet sont sanctionnés par un nombre de points contribuant à la « note écologique » globale du projet.

Les 5 thèmes de la grille, alliant performance énergétique et écologique (détail cf. trame ci-après) :

- l'implantation sur le terrain,
- les besoins en énergie : sobriété énergétique, performance des équipements, sources d'énergies renouvelables,
- les installations techniques performantes,
- le choix des matériaux, écologiques et sains,
- la qualité de l'air intérieur.

L'évaluation écologique des projets

La grille servira à évaluer les projets à l'issue dans la phase 1, mais aussi tout au long de leur élaboration en phase 2, puis en phase de mise en œuvre. Les projets concurrents seront notés et classés selon leur degré de performance globale.

Etant donné le niveau de rendu attendu à l'issue de la phase 1, certains thèmes ou sous-thèmes seront évalués sur la base d'engagements de principe du groupement et de sa maîtrise d'œuvre. La Ville souhaite cependant, autant que possible, évaluer le « potentiel écologique » de chaque projet candidat afin de garantir l'atteinte des objectifs pour les projets qui seront retenus par le Conseil municipal.

Tout au long des études et de la réalisation du projet, la grille permettra une réévaluation régulière du projet.

La notation obtenue permettra de définir plusieurs niveaux de performance écologique et énergétique du projet (performant, très performant et très expérimental). C'est sur la base de cette notation qu'un éventuel rabais sur le prix de vente de référence sera consenti. Celui-ci sera mentionné dans la promesse de vente, et confirmé lors de la signature de l'acte de vente authentique (base avant-projet détaillé, à confirmer).

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 sa maîtrise d'œuvre.

Etant donné le caractère expérimental de la démarche et de la grille d'évaluation, la Ville de Strasbourg se réserve la possibilité de poursuivre le travail d'élaboration de la grille pendant les prochains mois. Le cas échéant, des modalités plus précises d'évaluation seront communiquées à l'ensemble des équipes candidates au moins deux mois avant la date limite de remise des offres dans le cadre de la première phase.

Trame de la grille d'évaluation

Thèmes	Déclinaison
1. Implantation et fonctionnalité dans le site	
Confort et fonctionnalité	- compétences de la maîtrise d'œuvre - principes bioclimatiques
Situation et utilisation du sol	- densité du projet - incitations à la mobilité durable
2. Besoins en énergie	
Performance de l'enveloppe	- étanchéité à l'air - traitement des ponts thermiques
Niveau de performance énergétique	3 niveaux : - basse consommation (label BBC < 65 kWhep/m²/an) - bâtiment passif (< 35 kWhep/m²/an) - bâtiment zéro énergie (< 0 kWhep/m²/an)
3. Installations techniques	
Valorisation des énergies renouvelables	- recours aux énergies renouvelables
Sources d'énergie	- type(s) de sources d'énergie
Distribution du chauffage et production d'eau chaude sanitaire	équipements techniques performants pour : - le chauffage - la production d'eau chaude - la ventilation
Eau et électricité	- imperméabilisation de la parcelle - gestion des eaux pluviales : stockage, réutilisation - économie d'eau potable (équipements) - limitation des consommations électriques : appareils performants
4. Choix des matériaux	
Evaluation écologiques	- matériaux sains - matériaux écologiques - bois local et certifié
Eco-index	- « énergie grise » des matériaux
Durée de vie et entretien	-flexibilité, modularité -déconstruction, recyclabilité - facilité d'entretien
5. Qualité de l'air intérieur	
	- matériaux et revêtements sans émissions toxiques et polluantes - maîtrise des impacts des ondes électromagnétiques
Qualité écologique globale du projet	Notation du projet

5. L'organisation de la consultation

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

Phase 1 : manifestation d'intérêt par des groupements d'autopromotion associés à un maître d'œuvre (architecte à minima, associé le cas échéant à un bureau d'études techniques) sous forme d'un **dossier de candidature** exprimant les premières intentions de projet.

Cette phase sera ponctuée de réunions régulières animées par les services de la Ville de Strasbourg afin de répondre à toutes questions et de favoriser la mise en lien des candidats.

L'échéance de remise du dossier de candidature est fixée à la fin du mois de novembre 2009.

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 25 mai dernier pour les besoins du projet. Cette commission fonctionne selon les principes des comités consultatifs (article L.2143-2 du CGCT) : elle rassemble des élus (voix délibératives), des services de la collectivité, des représentants des Conseils de quartier concernés et des partenaires experts de la thématique (voix consultatives).
Au sein du total des candidatures, la commission propose la liste des projets « lauréats » (un projet sélectionné par terrain), ainsi qu'une liste de projets « nominés » pour la qualité de leur proposition. Ces projets nominés sont, en moyenne, au nombre de 2 par site.
La commission se réserve le droit d'auditionner tout ou partie des équipes candidates.
3. Le choix final des projets « lauréats » et des projets « nominés » par le Conseil municipal de Strasbourg sur proposition de la commission, ainsi que la validation des indemnités attribuées à chaque projet « nominé ».
L'indemnisation financière pour les équipes nominées sera attribuée à l'architecte. Les équipes lauréates bénéficiant de la vente du terrain, elles ne seront pas indemnisées au titre de la consultation.

Le groupe d'autopromotion retenu bénéficiera d'un droit de réservation d'une durée limitée sur le terrain, qui se traduira par la signature d'une promesse de vente.

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

Phase 2 : approfondissement de son projet par chaque équipe « lauréate » (1 par terrain).

Il s'agira de :

- consolider/compléter le groupe d'autopromotion,
- développer les études techniques, architecturales, environnementales,

- définir le montage juridique et financier de chaque projet, en lien avec les services de la Ville de Strasbourg.

Cette phase durera entre 6 et 12 mois (maximum), en fonction de l'ampleur du projet et de son avancement à l'issue de la phase 1. Elle sera sanctionnée par l'attribution du permis de construire et la vente du terrain. Elle sera étroitement suivie par les services de la Ville de Strasbourg.

La commission créée pour le projet a également vocation à se réunir plusieurs fois pendant la durée d'élaboration du projet, aux étapes clés, pour émettre un avis sur les projets (phase 2).

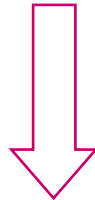
NB : Dans l'hypothèse où l'avancement des études montrerait un décalage important avec les objectifs du cahier des charges et les engagements de l'équipe lauréate, ou si le groupement ne parvenait pas à finaliser son plan de financement, la Ville de Strasbourg se réserve la possibilité de mettre fin à la négociation. Elle se retournera alors vers la première équipe nominée sur le même terrain et engagera alors avec elle la phase 2 d'approfondissement des études et de mise en point du projet. Si cette équipe n'était plus intéressée, la Ville pourra, si elle le souhaite, se tourner vers le second projet nominé.

La Ville se réserve également la possibilité de ne pas désigner de nouveau lauréat et de relancer un appel à candidatures à destination de nouvelles équipes sur ce terrain.

phase 1 : candidature

équipe constituée : groupe d'autopromotion
+ architecte (+ bureau d'études énergie)

5 mois
→ fin novembre 2008



**choix d'un « lauréat » par terrain
réservation du terrain (promesse de vente)**

phase 2 : développement du projet par le « lauréat »

- consolidation du groupe : statut juridique
- projet architectural et technique
- approche environnementale
- financement du projet

12 mois maxi

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 par la démarche (particuliers, noyaux de groupes, maîtres d'œuvre intéressés...) et leur accompagnement. A cet effet, elle animera des réunions régulières jusqu'à l'aboutissement de la phase 1. 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 » sur chaque site bénéficiera d'un droit de réservation d'une durée limitée sur le terrain, qui se traduira par la signature d'une promesse de vente.

Il bénéficiera également :

- si nécessaire, d'un soutien financier via la négociation du prix de vente du foncier,
- de l'accompagnement méthodologique et technique de la Ville et de ses équipes conseils, en particulier en matière de qualité environnementale et de performance énergétique,
- de l'appui au montage juridique du projet : la Ville de Strasbourg, en concertation avec les acteurs engagés dans l'autopromotion, engage une étude comparative sur les différents montages possibles dans le cadre de projets en autopromotion,
- d'un accompagnement dans ses démarches vis-à-vis des financeurs potentiels du projet (possibilités de subventions de la Région et de l'Ademe notamment à confirmer, qui seront affinées par la Ville d'ici la fin de l'année).

Les projets nominés seront indemnisés (indemnité « administrative » d'un montant réduit, d'une base moyenne estimée à 2 000 euros).

La Ville dispose d'une enveloppe maximale de 40 000 euros, qui sera répartie entre les projets à l'appréciation du Conseil, en fonction du nombre effectif de candidats, de la qualité des projets et de l'adéquation avec le cahier des charges. L'indemnisation sera attribuée à l'architecte.

Les équipes lauréates bénéficiant de la vente du terrain ne seront pas indemnisées au titre de la consultation.

La Ville de Strasbourg prévoit également de réaliser une plaquette et une exposition sur la consultation « 10 terrains pour 10 immeubles durables », présentant les projets « lauréats » et « nominés ». Elles permettront toutes deux de valoriser les projets proposés.

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 groupement.**

Elle comprendra la présentation des membres composant le groupe d'autopromotion (représentant du groupe, éventuelle constitution en association, nombre et taille des ménages, situations des personnes, professions, diversité/mixité des membres, attestations bancaires le cas échéant...) et la présentation de l'équipe de maîtrise d'œuvre (compétences et références en lien avec l'objet de la consultation). Et le cas échéant, la présentation des autres acteurs du projet.

- **Le projet de vie collective des ménages engagés.**

Il présentera les valeurs communes et la charte d'engagement autour desquelles les membres du groupe se fédèrent, les principaux objectifs communs, le programme (présence d'une « activité » et pertinence de la proposition...), l'organisation de l'immeuble (principes d'organisation), la vie collective imaginée.

Ces deux premiers documents permettront à la Ville de Strasbourg d'évaluer la solidité du groupe d'autopromotion et de l'équipe candidate constituée avec un maître d'œuvre, la réalité et l'ampleur du travail de réflexion commun sur le projet, les objectifs et éléments programmatiques communs autour desquels le groupe se rassemble.

- **L'esquisse de projet.**

Sont à fournir tous documents graphiques, du niveau de l'esquisse, permettant d'expliquer le projet dans ses dimensions d'insertion dans son environnement urbain, fonctionnelle, constructive et esthétique. Leur liste précise et leur échelle sont laissées à l'appréciation de chaque équipe :

- Une note d'intention décrivant le parti urbain et architectural.
- Un dossier graphique : plan masse à la parcelle (1/500^{ème}), plans de niveaux, coupes et dessins des façades (1/200^{ème}).
- Toute maquette d'étude et/ou croquis permettant de montrer l'insertion du projet dans son environnement.
- Une première estimation sommaire du coût global de construction du projet.

- **La notice environnementale.**

Le niveau de rendu des projets reste simple mais logiquement renforcé en direction des indicateurs de performance environnementale. Il sera à produire plus spécifiquement :

- Une notice descriptive du projet répondant à l'ensemble des thèmes et des cibles de la grille d'évaluation (présentation des engagements environnementaux, description des principes constructifs et des choix techniques...).
- Un schéma de fonctionnement du projet sur la parcelle, notamment en termes de mobilité (schéma des différents flux générés).
- Un calcul simplifié des coefficients Ubat et U du projet selon une grille fournie par la Ville de Strasbourg.
- Une simulation volumétrique du projet et du site permettant d'apprécier le potentiel bioclimatique réel.

Cette notice justificative des choix comparés et l'ensemble des documents susvisés valent engagement de la part des candidats.

Un exemplaire papier et numérique (1 Cdrom) du dossier de candidature seront fournis.
Le type et le mode de rendu sont libres (pas de format imposé ni de normes graphiques).

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

Le jugement des offres sera établi par la Ville de Strasbourg selon des modalités décrites dans la partie 5 (pages 14-15) du présent cahier des charges.

La Ville négociera librement avec le ou les candidat(s) dont elle jugera l'offre recevable. Elle se réserve la possibilité d'auditionner tout ou partie des équipes candidates dans le cadre de l'analyse de leurs propositions.

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

- composition du groupe d'autopromotion et « projet de vie » (30 %),
- compétences et références du maître d'œuvre (10%),
- qualité du projet architectural et insertion urbaine (30%),
- qualité de la démarche environnementale (30%).

Comme déjà mentionné dans les parties 3 et 5, 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 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 initiaux de ces équipes, ou si celles-ci ne parvenaient pas à finaliser leur plan de financement,
- de ne pas attribuer les terrains pour le cas où certaines 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 « 10 terrains pour 10 immeubles durables à Strasbourg – consultation – NE PAS OUVRIR » devront être déposés pour le **lundi 30 novembre 209 à 16 heures au plus tard**, délais de rigueur, au :

Service Programmation et conception urbaines
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 délais, la Ville est susceptible de se retourner vers un projet « nommé » afin qu'il se substitue à un projet désigné comme « lauréat » à l'issue de la phase 1, mais qui serait défaillant. L'équipe « nommée » 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 Programmation et conception urbaines :

- Mlle Camille TARRIEU camille.tarrieu@cus-strasbourg.net
Tel : 03.88.60.96.10
- Mme Stéphanie STRASSER stephanie.strasser@cus-strasbourg.net
Tel : 03.88.43.62.60

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,
- projet de règlement en matière de stationnement, présenté pour approbation dans le cadre d'une modification du POS au Conseil Communautaire de juillet 2009,

		Nombres maximal de points		Points attribués	
THEME 1					
HEPANTATION ET FONCTIONNALITE DU PROJET DANS SON SITE					
1.a Contenu et faisabilité					
1. Etudes faites par un architecte		Obligatoire		OUI	
2. Etudes faites par un bureau d'études spécialisée		Obligatoire		OUI	
3. Intégration des principes de la bioclimatique	2,5%	10		5	
1.b Situation et utilisation du sol					
4. Démarcation de la zone urbaine / Agréation du COS			5	0	
5. Qualité des infrastructures dont notamment le parking des véhicules			4	0	
6. Stationnement pour les vélos : couvert, fermé à clé, facile d'accès			5	0	
7. Intégration à un mode d'usage			4	2	
	5,3%	20		12	
THEME 2					
BESOIN EN ENERGIE					
8. Suppression des ponts thermiques					
9. Etanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment					
10. Le nombre de points dépend de l'insolation des performances par rapport à l'énergie minimale de 60 kWh/m²/an, en pour tous les postes réglementaires					
Dans le constructeur naturel					
0 point et C = 60 kWh/m² an					
50 points et C = 65 kWh/m² an					
100 points et C = 70 kWh/m² an					
150 points et C = 75 kWh/m² an					
180 points et C = 80 kWh/m² an					
42,1%					
THEME 3					
INSTALLATIONS TECHNIQUES					
3.a Sources d'énergie					
11. Valorisation des énergies renouvelables (géothermie, solaire photovoltaïque, biomasse, éolien)		Obligatoire	3	1	
12. Système à conception pour les sources d'énergie locales (solaire, éolien)		Obligatoire	2	0	
13. Réduction des émissions locales		15	1	0	
14. Chauffage central par une source à distance		20	2	0	
15. Chauffage central à la biomasse	5,5%	20		2	
3.b. Distribution du chauffage et production d'eau chaude sanitaire					
16. Système de chauffage basse température			5	0	
17. Optimisation de l'isolation thermique du ballon d'eau chaude			5	2	
18. Optimisation du réseau de distribution			5	2	
19. Production d'eau chaude par le chauffage central en free			15	8	
20. Production d'eau chaude solaire			15	8	
21. Chauffage solaire			4	0	
22. Ventilation double flux optimisée avec récupérateur de chaleur	14,5%	50		25	
3.c. Eau et électricité					
23. Source imperméabilisée - assurez l'état de l'air de l'habitat			3	0	
24. Réduction des eaux de pluie. Matériaux favorisant le stockage et les infiltrations			5	2	
25. Utilisation de l'eau de pluie ou citernes végétalisées pour l'arrosage et l'entretien			5	0	
26. Appareils ménagers de classe A (ou moins dans les appareils)			2	0	
27. Chauffage économique en énergie pour les espaces extérieurs et les garages			15	8	
	3,5%	15		8	
THEME 4					
CHOIX DES MATERIAUX					
4.a. Evaluation écologique					
28. Isolants thermiques sans hydrofluorocarbures (HFC) y compris mousses de montage		Obligatoire		OUI	
29. Leviers, portes et volets sans PVC		5		5	
30. Escaliers, portes et volets sans PVC		4		0	
31. Scaillages, portes et plots de linteau sans PVC		4		0	
32. Isolations décollées sans PVC ni bitumine		4		0	
33. Cordons d'étanchéité sans PVC		3		0	
34. Cordons d'étanchéité d'eau potable, d'eau chaude et d'air sans PVC		5		0	
35. Chauffage sans PVC et sans mousses de polyuréthane		5		0	
36. Chauffage de sol, stries et séparateurs sans PVC		3		2	
37. Isolants sans polyuréthane		3		2	
38. Isolation thermique des joints de dilatabon par des matériaux de remplissage et des bandes d'étanchéité		4		4	
39. Enduit de au ciment avec un maximum de 5% matières synthétiques		4		4	
40. Enduit de mortier de ciment avec maximum de 10% matières synthétiques		4		0	
41. Utilisation de bois local		5		5	
42. Utilisation de bois issu de forêts primaires seulement avec certification		5		5	
43. Utilisation de bois issu de forêts primaires seulement avec certification		5		5	
44. Bois, Arçues, Arçues au Nord et du Sud, tropiques)		Obligatoire		OUI	
	13,2%	50		38	
4.b. Eco-labels					
45. Appréciation écologique des matériaux à partir de leur énergie grise			20	10	
46. Impact environnemental (méthode éco-citoyenne/éco-citoyenne/éco-citoyenne)	5,2%	20		10	
4.c. Durée de vie et entretien					
46. Construction sans barrières pour les personnes à mobilité réduite		Obligatoire		OUI	
46. Modulaire et flexible au logement		5		2	
47. Déconstructions sèches		5		2	
48. Installations techniques verticales et horizontales faciles d'accès		5		2	
	3,5%	15		8	
THEME 5					
QUALITE DE L'AIR INTERIEUR (CONTRÔLE DES EMISSIONS)					
50. Matériau et revêtement intérieur sans émissions toxiques et polluantes					
51. Revêtements de sols sans composés aromatiques, avec au maximum 0% de solvants					
52. Enduits de murs et plafonds, peintures et colles sans solvants ni biocides ni additifs					
53. Peintures et isolants pour murs et sols sans composés aromatiques, avec au maximum 5% de solvants					
54. Installation domestique prenant en compte les impacts électromagnétiques					
	2,2%	10		2	
QUALITE ECOLOGIQUE GLOBALE DU BÂTIMENT					
	100,0%	386		197	
				41%	

PANORPOTUE snc
F. Lammari