

Habitat participatif
Appel à Projets n° 1
Cahier des charges – mai 2013

Sommaire

1. Le contexte	p 2
2. Les objectifs de ce premier appel à projets	p 4
3. Les terrains concernés	p 5
4. Le cahier des charges de la Ville de Metz	p 6
5. L'organisation de la consultation	p 10
6. Les réponses attendues	p 14

1. Le contexte

L'Agenda 21 élaboré en octobre 2011 engage la Ville de Metz à expérimenter l'autopromotion immobilière ou habitat participatif.

Cette démarche se situe à la convergence de 4 enjeux :

- l'enjeu du droit au logement pour tous ;
- l'enjeu urbain dans notre manière de construire et fabriquer la ville ;
- l'enjeu de l'économie sociale et solidaire, dans son insertion entre logement public et promotion immobilière privée ;
- l'enjeu de la citoyenneté dans la capacité d'habitants de mener collectivement un projet pour vivre ensemble dans la ville.

Pour cela, la Ville de Metz a dans un premier temps adhéré au réseau national des collectivités pour l'habitat participatif par délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2013.

La Ville de Metz a finalisé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 mai 2013 les modalités de soutien de la municipalité à l'habitat participatif autour des axes suivants :

- promotion de l'habitat participatif au travers d'une campagne de communication de la Ville de Metz et d'un programme de conférences et café-débats au cours du second semestre 2013. Cette phase permettra d'identifier des ménages intéressés par s'engager dans la démarche.
- lancement, au cours du premier semestre 2013, d'un appel à projets sur trois terrains parmi neuf appartenant à la Ville de Metz, qui fixe les règles de l'expérimentation pour les groupes d'habitat participatif
- accompagnement des ménages candidats à l'habitat participatif identifiés au cours de la phase précédente par l'association Natura4, pour constituer trois groupes au maximum, les animer pour élaborer leur projet de vie et un préprogramme.
- accompagnement des groupes par un AMO (assistant à maîtrise d'ouvrage) permettant de professionnaliser et sécuriser les projets : vérification de la faisabilité technique, juridique et financière, établissement du programme définitif de l'opération et suivi de la phase de mise en œuvre.

La Ville de Metz lance un premier appel à projets en faveur de l'habitat participatif qui vise à promouvoir la construction d'un habitat innovant, à très basse consommation d'énergie, sur trois terrains de petites dimensions, inscrits dans le tissu bâti existant.

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, l'intégration dans le quartier.

Le présent appel à projets constitue une déclinaison opérationnelle de plusieurs démarches ou politiques publiques initiées par la Ville :

- La démarche « éco-quartiers ». Parallèlement au développement d'éco-quartiers, la Ville de Metz souhaite engager des projets innovants à des échelles plus réduites, dans des calendriers de mise en œuvre plus rapprochés, ainsi que le propose le présent appel à projets.
- La politique de l'habitat. L'appel à projets constitue une mise en application opérationnelle du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2011-2017 approuvé par le Conseil de Communauté de Metz Métropole le 11 juillet 2011, qui intègre des objectifs de diversification de la typologie des logements d'incitation pour attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire, de promotion d'un habitat durable et les nouvelles formes urbaine, d'encouragement d'un habitat innovant alliant densité et qualité architecturale.
- Le plan Climat territorial de la Ville de Metz adopté en décembre 2011 et le Plan-climat territorial de la Communauté d'Agglomération élaboré en novembre 2012. 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 à la fabrication de la ville au sens large et constitue ainsi un des leviers de l'action de la Collectivité.

Qu'entend-on dans cet appel à projets par le terme « habitat participatif » ?

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

L'habitat participatif est défini, dans le présent appel à projets, 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 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'habitat participatif 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.

2. Les objectifs de ce premier appel à projets

L'appel à projets porte sur :

- la cession de chacun des trois terrains à un groupe d'habitat participatif (le maître d'ouvrage),
- afin d'y édifier, dans une logique non spéculative, un projet immobilier
- intégrant les critères de développement durable, de qualité architecturale, de diversité sociale, de vivre ensemble, de vie de quartier et d'évolutivité

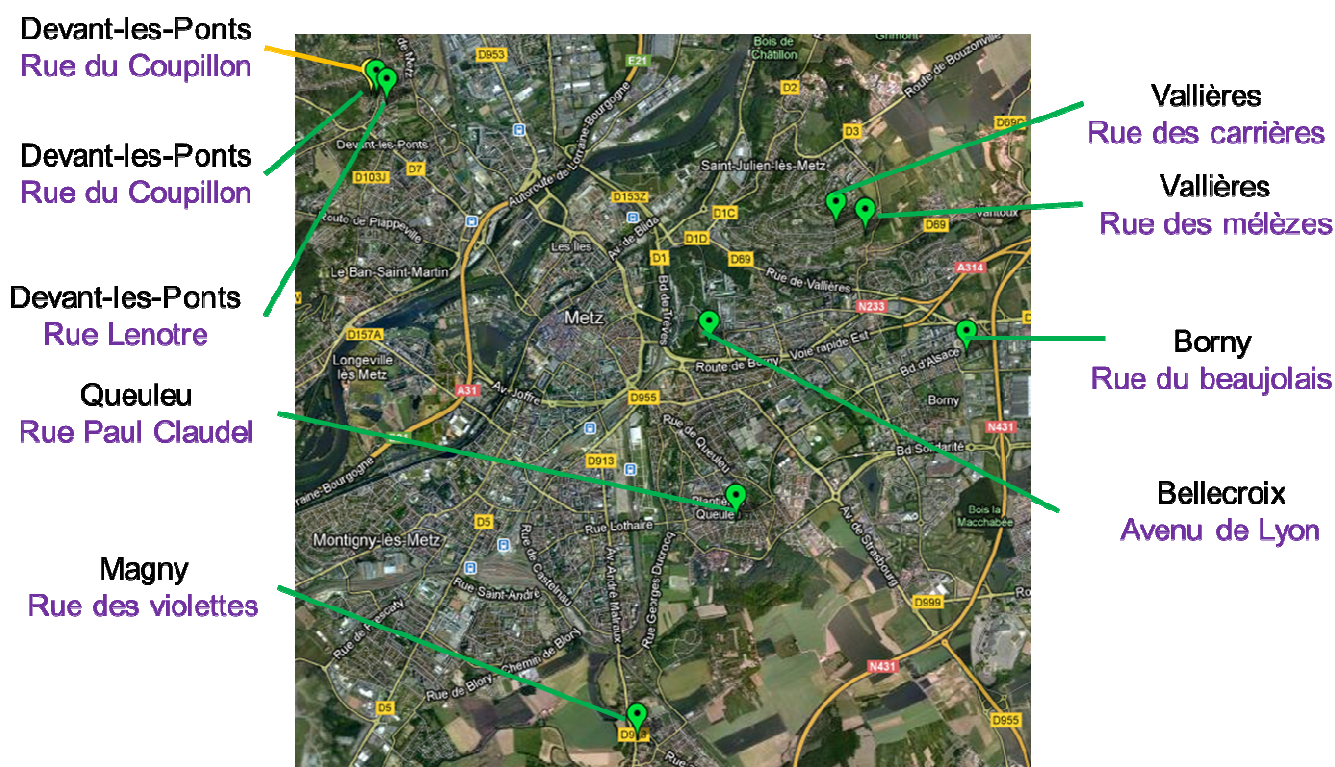
Il vise à :

- soutenir l'émergence de projets d'habitat participatif,
- 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

3. Les terrains concernés

La consultation porte sur trois terrains (parmi neuf) de petite dimension situés sur le ban communal de Metz.

Ils sont localisés au sein de six quartiers :



Les terrains identifiés permettent chacun la construction d'opérations de 3 à 25 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),
- 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 pôle Urbanisme 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 Metz 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	Quartier	Surface terrain (estimatif)	Estimation constructibilité (faisabilité Ville de Metz)
1	Rue du Coupillon	Devant-les-Ponts	1115 m ² 594 m ² SHON	4-7 logements
2	Rue du Coupillon	Devant-les-Ponts	839 m ² 720 m ² SHON	6-9 logements
3	Rue Lenotre	Devant-les-Ponts	350 m ² 315 m ² SHON	2-4 logements
4	Rue Paul Claudel	Queuleu	787 m ² 708 m ² SHON	6-9 logements
5	Rue des Violettes	Magny	1878m ² 1690 m ² SHON	14-21 logements
6	Rue des Carrières	Vallières	1934 m ² 580 m ² SHON	4-7 logements
7	Rue des Mélèzes	Vallières	2193 m ² 440 m ² SHON	3-5 logements
8	Rue du Beaujolais	Borny	860 m ² 1 030 m ² SHON	5-6 logements
9.1	Rue du Gers	Bellecroix	622 m ² 933 m ² SHON	7-11 logements
9.2	Rue du Gers	Bellecroix	1 377 m ² 2 065 m ² SHON	17-25 logements

* base ratio 80 m² SHON / logement

Le terrain n°1 comporte un immeuble à réhabiliter.

Le terrain n° 5 peut éventuellement être scindé en deux terrains pouvant chacun héberger un projet d'habitat participatif.

3.2. Coût des terrains

Le tableau ci-dessous précise une première estimation indicative. Une estimation faite par France Domaine dans des secteurs similaires sur chacun des neuf terrains est en cours de réalisation. 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	Rue du Coupillon	Evaluation par France Domaines en cours	
2	Rue du Coupillon		
3	Rue Lenotre		
4	Rue Paul Claudel		
5	Rue des Violettes		
6	Rue des Carrières		
7	Rue des Mélèzes		
8	Rue du Beaujolais		
9	Rue du Gers		

La Ville de Metz consent un abattement des valeurs estimées dans le tableau qui varie de 5 à 20 %, en fonction de la qualité des projets établie selon les critères suivants :

- performance écologique (performances thermiques, énergies renouvelables, place de la voiture, énergie grise, espaces extérieurs, imperméabilisation des sols, acoustique, gestion de l'eau, des déchets, de l'éclairage...)
- qualité architecturale (densité, forme, mixité fonctionnelle, matériaux...)
- diversité sociale
- vivre ensemble (articulation espaces privatifs - espaces partagés, fonctionnalités partagées)
- intégration dans le quartier
- évolutivité (modalité de renouvellement des ménages, constructions ultérieures...)

Aucun autre abattement du prix du terrain, en dehors de ces critères ne sera consenti par la collectivité, quelles 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.

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 de Metz et de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole préalablement à la vente des terrains lors de la phase trois de la consultation.

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 Metz 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 Metz

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 l'assistant à maître d'ouvrage (AMO) choisi par la Ville pour accompagner le groupe sur l'établissement du programme ainsi que sa préféabilité financière.
- Pour la phase 3 : du groupe avec une équipe de maîtrise d'œuvre, constituée d'un architecte et d'un ou plusieurs bureau(x) d'études (structure, charpente, fluides, énergie, acoustique...). Ce montage vise à garantir la mise en œuvre opérationnelle du projet dans des délais rapprochés.

La Ville de Metz 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 l'appel à projets (vente d'un terrain pour la réalisation d'un projet immobilier à vocation de résidence principale), un groupe d'habitat participatif constitué ne peut postuler que sur un seul terrain et de même, chaque ménage ne peut faire partie que d'un seul groupe.
- L'assistant à maîtrise d'ouvrage sera choisi et financé par la Ville de Metz
- Les équipes de maîtrise d'œuvre sont, elles, autorisées à participer à cet appel à projets, en qualité de professionnels, mais sont plafonnés pour suivre deux groupes d'auto promoteurs au maximum.
- 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.
- Pour les plus petits projets (6 logements et moins) les groupes doivent être totalement constitués dès la phase 1 de la consultation.

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'habitat participatif. 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 Local d'Urbanisme de Metz 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 la Ville de Metz pour les projets

La Ville de Metz 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.

La construction de bâtiments passifs et à énergie positive, sur les terrains le permettant, est encouragée. Cet objectif sera atteint grâce à une optimisation des choix techniques et constructifs, mais aussi grâce à l'implantation du bâtiment. Une approche du type « négawatt » est vivement recommandée.

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 l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage, définir les orientations environnementales du projet et les moyens techniques pour les atteindre.

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

La synthèse de l'étude thermique sera demandée lors du dépôt de Permis de Construire (vérification du niveau de performance).

A l'issue des travaux, le maître d'ouvrage devra justifier de l'ensemble des engagements. Cette justification prendra la forme d'un dossier à transmettre au pôle urbanisme de la Ville de Metz. Il comprendra l'ensemble des documents permettant d'attester que les ambitions 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 (pendant les travaux et le second à la réception).

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 Metz, ses conseils, le maître d'ouvrage et son équipe de maîtrise d'œuvre.

5. L'organisation de l'appel à projets

L'appel à projets sera précédé par des annonces presse et des conférences animées par l'association Natura4 à compter du mois de septembre 2013.

L'appel à projets s'organise en quatre phases :

Phase préalable : identification des ménages et constitution des groupes d'autopromotion
Cette phase sera animée par l'association Natura4 sous forme d'ateliers participatifs ou de sensibilisation à partir de janvier 2014 :

Atelier n° 1 - Présentation des sites et politique de la ville en matière d'habitat participatif

- o Ville de Metz : Lancement de l'appel à projets : présentation générale en lien avec les stratégies d'urbanisation ; présentation de chacun des sites avec avantages et inconvénients.

- o Natura4 : présentation de la mission d'accompagnement au public et animation des débats

Atelier n° 2 - CNV, coopération, techniques d'accompagnement...

- o Présentation des méthodes de communication non violente

- o Présentation des techniques d'accompagnement et de coopération : comment s'organiser pour gagner à la fois en efficacité et en démocratie ? Comment tenir des réunions plus efficaces ? Comment gérer le leadership pour qu'il bénéficie au maximum au groupe et au projet ? Comment coopérer au lieu d'entrer en compétition...

Atelier n° 3 - De la mutualisation à l'autopromotion (aménagement du foncier et bâtiment)

- o Réflexion sur nos réels besoins face à l'individualisme et au consumérisme

- o Mutualiser la réflexion, les études, les commandes, les fonctions, les locaux, les équipements... Le foncier aussi peut être mutualisé.

- o L'autopromotion se substitue à la promotion classique pour devenir acteur de son lieu de vie...

Atelier n° 4 - Propriété individuelle et collective : les enjeux + Approche du montage d'opérations (juridique, financier, technique)

- o De la copropriété (propriété individuelle et collective) à la coopérative d'habitants : un changement de paradigme qui s'inscrit dans la non-spéculation et dans le droit à habiter

- o Exemple de montages d'opérations (méthodes, contraintes juridiques, impact fiscal, etc...)

- o La constitution du groupe jusqu'au préprogramme

- o AMO et MOE

Atelier n° 5 - Technique : basse conso, matériaux sains, etc...

- o La performance commence par l'urbanisme (bioclimatisme, impact des règles d'urbanisme, implantation sur le terrain, techniques alternatives EP et EU...)

- o Qu'est-ce qu'un bâtiment basse consommation, passif, à énergie positive. La philosophie « négawatt »

- o Matériaux sains, qualité de l'air intérieur, empreinte écologique...

Atelier n° 6 - Partenaires institutionnels et mixité des opérations - Différents exemples avec bailleurs sociaux, coopératives, S3CV, copropriété... - Avantages/inconvénients)

- o Exemples de mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle avec des bailleurs sociaux

- o Exemples de montages réalisés en France
- o Approches à partir de projets émergents (participation interactive)

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.

Cette phase accompagnée par l'association Natura4, d'une durée maximum de six mois est réservée pour le groupe pour se constituer et élaborer le dossier qui permettra à la ville de choisir un groupe par terrain.

L'échéance de remise du dossier de candidature est fixée le 31 décembre 2014.

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

1. Tout d'abord une analyse technique réalisée par une commission composée de services de la Ville de Metz et de partenaires sur la base des dossiers.
2. Ensuite une analyse par le Comité de Pilotage (COPIL) ad hoc installé par la Ville de Metz pour les besoins du projet. Ce COPIL rassemble des élus (voix délibérative), et des services de la collectivité.

Le COPIL 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 Metz sur proposition du COPIL.

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

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

L'accompagnement des groupes par Natura4 :

Dans la première partie de l'élaboration des candidatures, un tronc commun pour l'ensemble des groupes sera mis en place. Il s'appuiera sur les animations, ateliers et voyages et sera complété par des réunions de mise au point, invitations de professionnels et autres acteurs à communiquer avec les groupes.

Dans la seconde partie de l'élaboration des candidatures, Natura4 assure un accompagnement singulier des groupes. La nature des interventions portera sur :

1. La construction de l'identité du groupe et formulation du projet : monter un habitat groupé est avant tout une aventure humaine, il est donc nécessaire de travailler la culture et les valeurs du groupe, mais aussi de s'assurer que tout le monde partage la même vision du projet. Une fois le groupe constitué, il faudra préciser les besoins et les exigences de chacun : surfaces nécessaires, accessibilité des transports et services de proximité, nombre d'espaces communs et mutualisés (jardin, salle, buanderie). Enfin, pour que la mise en œuvre du projet se fasse dans de bonnes conditions il est nécessaire de passer du temps dans la dynamique collective et la gestion du groupe.

Comment procéder ? Comment communiquer ? Comment prendre les décisions sans que personne ne se sente lésé ? L'organisation du groupe et du travail en groupe est essentielle pour la pérennité du projet. Cette étape se traduira par la formulation d'une charte et l'établissement de questionnaires renseignés sur les exigences et besoins techniques, financiers, d'usage, environnementaux, de planification...

2. L'élaboration du préprogramme architectural : à partir des besoins, des aspirations et des moyens définis dans la première étape, il faut maintenant définir la forme que prendra le projet. S'agira-t-il d'un immeuble ou de plusieurs maisons ? Quelle sera la fonction et les surfaces des espaces partagés ? Combien y aura-t-il de logements ? Quels seront les matériaux et systèmes envisagés ? Quel sera le niveau de performance attendu ? Natura4 poursuivra l'accompagnement singulier des groupes dans le cadre de l'établissement du préprogramme. Cette étape se traduira par la rédaction du préprogramme ou cahier des charges destiné à l'AMO.
3. Le montage juridique et financier : une fois le préprogramme établi, se pose la question des formes juridiques et du montage financier. L'assistance d'un juriste et d'un AMO maîtrisant les aspects juridiques spécifiques aux groupes d'habitat, est ici incontournable pour mettre à plat les différentes options possibles au regard des objectifs que se donne le groupe, des contraintes et opportunités comparées des différents statuts envisageables (association à but non-lucratif, copropriété ou coopérative). Le choix d'un statut juridique est très souvent lié à un choix dans le montage financier. Eu égard à la spécificité de ce type de montage, inédit pour la plupart des professionnels, natura4 assistera les groupes avec l'expertise d'un juriste (en interne) et de l'AMO chargé du montage d'opération par la Ville de Metz.

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

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

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

Le choix du prestataire assurant l'assistance à maîtrise d'ouvrage est à l'initiative de la Ville de Metz qui la finance en totalité.

L'échéance de cette 2ème phase sera fixée en fonction du choix propre à chaque groupe compte tenu de son état d'avancement, soit fin juillet 2015 soit fin septembre 2015. Elle se soldera si le dossier est considéré comme satisfaisant, après avis du COPIL, par la réservation du terrain pour démarrer les études de projet dans le cadre de la troisième phase.

Le COPIL créé pour cette occasion et qui a vocation à se réunir régulièrement pendant la durée de l'appel d'offres, 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 Metz se réserve la possibilité de mettre fin au processus avec l'équipe lauréate. Elle se retournera alors vers l'équipe nominée 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.

L'AMO choisi par la Ville en phase 2 assurera un suivi de la phase 3.

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 le COPIL.

Le projet sera également, durant cette troisième phase, présenté pour information au Comité de 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.

L'appui de la collectivité

La Ville de Metz assure, dès la phase 1 de la consultation, la mise en lien entre les différents acteurs intéressés à la démarche (particuliers, noyaux de groupes, 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 :

- de l'accompagnement méthodologique de l'association Natura4 pour la constitution et l'animation des groupes d'habitat participatif,
- du financement de la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre des phases 2 et 3.
- de l'accompagnement méthodologique et technique de la Ville et de ses conseils, en particulier en matière de qualité environnementale et de performance énergétique,
- d'une minoration du coût du foncier en fonction de la qualité du projet sur la base des critères mis en place par la Ville.

Compte tenu de ce soutien, la Ville de Metz exige en contrepartie, de pouvoir utiliser toutes les images et plans liés 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 Metz 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'équipe de maîtrise d'œuvre
 - Stratégie de recrutement (la plus concrète possible) : comment rechercher des ménages, comment gérer leur intégration dans le groupe
 - Détermination des modalités du partage des informations au sein du groupe.
 - Générales
 - Politiques
 - Techniques
 - Financières
 - Juridiques
- Gestion de la prise de décision / gouvernance (mode, règles, fonctionnement....) :
 - Type de majorité (unanimité, absolue, 2/3, 3/4.....)
 - minorité de blocage (% âge, nb de ménages,...)
 - délais fixés pour sortir d'une décision « bloquée »
 - Gestion et résolution des conflits
 - Gestion d'un départ (ménage quittant le groupe) : rachat de la part d'investissement du ménage sortant....
- « Le préprogramme » envisagé sur le terrain retenu
 - Surface souhaitée par chaque ménage
 - Répartition des ménages dans les étages
 - Type de ventilation du coût au 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 CD/DVD ou clef USB) seront fournis.

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

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

Critères de jugement des offres

La sélection d'un groupe lauréat par terrain sera établie par la Ville de Metz 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 Metz 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

Appel à projets n°1 – NE PAS OUVRIR » devront être déposés pour le 31 décembre 2014 à 16 heures au plus tard, délais de rigueur, au :

Pôle Urbanisme

Ville de Metz
144, route de Thionville
57000 Metz

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 de la Mission Ville Habitée – Pôle Urbanisme

M. Charles-yvonnick SOUCAT

cysoucat@mairie-metz.fr

Tel : 03.887.55.51.70

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 Local d'Urbanisme de Metz : plan de zonage et règlement