



**Commune de CROLLES (38)**

**ZAC écoquartier**

**Appel à projets**

**HABITAT PARTICIPATIF 2017**

Règlement de consultation

Cahier des charges

**Juillet 2017**

## Sommaire

Préambule .....	3
Présentation du projet d'écoquartier (ZAC).....	5
Le terrain concerné par l'appel à projets .....	7
Le cahier des charges .....	10
Le déroulement de l'appel à projets .....	11
Composition du dossier de candidature et critères de jugement des dossiers .....	13
Informations pratiques .....	14

## Préambule

### **Objet de l'appel à projets**

Le présent appel à projets consiste à proposer de vendre un ou plusieurs terrains à des groupes d'habitants pour qu'ils réalisent des opérations de construction neuve de logements, sous forme d'habitat participatif, au sein du projet d'écoquartier (ZAC) porté par la ville de Crolles.

Le projet doit également inclure des locaux mutualisés et des espaces communs. Un ou plusieurs locaux professionnels peuvent être envisagés, en étant mis en location ou occupés par un (ou plusieurs) ménage(s) occupant(s) pour sa (leur) propre activité.

La fonction « habitat » doit néanmoins rester majoritaire.

## Qu'est-ce que l'habitat participatif ?

**L'habitat participatif consiste à ce que les futurs habitants d'une résidence participent à la définition et à la conception de leur logement et, parfois, de leurs locaux professionnels.** La construction ou la réhabilitation de l'immeuble peut être faite soit par les habitants eux-mêmes soit par des entreprises qu'ils ont mandatées en tant qu'« autopromoteurs », voire par un promoteur social ou privé.

Il existe une grande **diversité des montages opérationnels envisageables pour réaliser un projet d'habitat participatif :**

- ***l'autopromotion*** : les futurs habitants assurent la maîtrise d'ouvrage de l'opération en direct, sans passer par un promoteur social ou privé ;
- ***le recours à un promoteur social ou privé***, qui peut faciliter le montage opérationnel et juridique. Le recours à un bailleur social permet en outre de réaliser une opération mêlant des logements locatifs sociaux et des logements en accession ;
- ***l'habitat coopératif et anti-spéculatif*** (dont le montage devrait être facilité par la reconnaissance du statut de la coopérative d'habitants, qui avait été supprimé en 1971)

Dans tous les cas, **les futurs habitants participent pleinement à la conception de leur logement et de leur résidence.**

**A l'issue de la construction, la vie et la gestion de l'immeuble restent en partie collectives.**

S'engager dans un projet d'habitat participatif, c'est s'engager dans une démarche collective qui répond à la volonté d'habiter autrement en ville :

- habiter un logement de grande qualité répondant d'autant mieux à ses besoins ou à ses rêves qu'on l'a défini soi-même ;
- habiter avec d'autres et non pas seul, en aspirant à un voisinage fait de convivialité, de solidarité et d'entraide quotidienne (partager certains espaces, certains équipements, certains services avec ses voisins) – sans pour autant vivre en communauté ;
- mieux vivre en lien avec son quartier et participer pleinement à la vie de son quartier ;
- souvent aspirer à un logement respectueux de l'environnement ;
- l'habitat participatif peut également s'inscrire dans une démarche anti-spéculative volontariste.

**L'habitat participatif est une façon d'habiter et de fabriquer la ville, de manière plus solidaire et plus conviviale**, souvent plus qualitative, parfois plus économique et en tous cas plus durable.

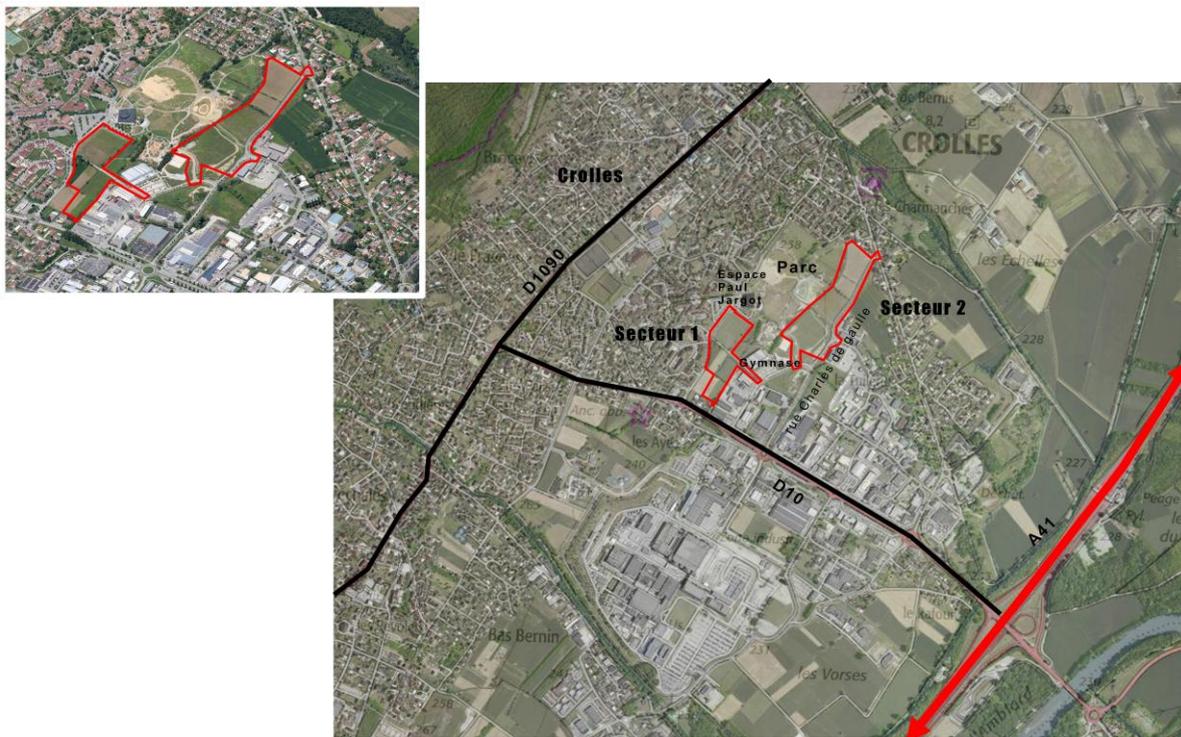
C'est un projet qui repose sur une forte implication personnelle et collective, et qui représente un investissement « en temps » conséquent.

Pour autant, les délais de réalisation opérationnelle ne sont pas (nécessairement) plus longs que pour les projets de logements classiques (c'est-à-dire portés par des promoteurs sociaux ou privés). En effet, une fois le terrain identifié, on peut estimer à environ 4 ans (en fonction de la taille de l'opération, et du montage opérationnel retenu) la durée des démarches à engager : sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre, travail de définition de la programmation puis travail sur le projet architectural, dépôt de permis de construire, instruction du permis de construire, consultation des entreprises, et enfin la phase chantier.

Source : 2ème appel à projets d'habitat participatif à Lille - 2013

## Présentation du projet d'écoquartier (ZAC)

Le dossier de création de la ZAC concernant les secteurs 1 et 2 a été approuvé par le Conseil Municipal le 13 janvier 2017. Situés en bordure du parc Jean – Claude Paturel et à la charnière entre zone résidentielle et zone d'activité, les deux secteurs bénéficient d'un contexte de qualité et à forts enjeux.



### Les objectifs du projet de ZAC écoquartier

Le projet doit répondre à plusieurs objectifs majeurs pour la commune de Crolles :

- **Répondre aux besoins en logements** à l'échelle de Crolles et du Grésivaudan, en développant et diversifiant l'offre (logements collectifs, intermédiaires et individuels ; location, accession,...) ;
- **Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle** : réalisation d'au moins 35% de logement locatif social ;
- **Valoriser la proximité des équipements publics existants** : parc Paturel, gymnase Guy Bolès,... ;
- **Offrir un cadre de vie qualitatif** en préservant les vues sur le grand paysage, en s'appuyant et révélant l'environnement « naturel » privilégié du secteur, en créant des espaces publics fédérateurs ;
- **Relier le quartier à la ville**, au moyen d'un maillage viaire privilégiant les modes doux ;
- **S'inscrire dans une démarche de développement durable**, en assurant un traitement respectueux des espaces publics et privés, de l'environnement et des paysages, et en travaillant sur la sobriété énergétique.

Le dossier de création de la ZAC est consultable sur le site internet de la commune [www.ville-crolles.fr](http://www.ville-crolles.fr) (Rubrique Grands Projets). Il pourra être transmis par la mairie au format numérique (pdf) à tout candidat qui en fera la demande.

## La charte nationale des écoquartiers

La commune de Crolles est engagée dans une démarche visant à bâtir un écoquartier qui réponde aux enjeux et aux objectifs du développement urbain durable. La commune a signé en janvier 2016 la Charte Nationale des écoquartiers, elle a constitué un comité écoquartier réunissant élus, techniciens et habitants, et s'est engagée dans la dynamique écoquartier en vue d'obtenir à terme la labellisation de son projet.

## La démarche de concertation

La commune a engagé une large concertation auprès de la population sur son projet d'écoquartier. Plusieurs réunions publiques, ateliers et visites ont notamment été organisés. Ces temps d'échanges ont fait émerger de nombreuses propositions ayant permis d'enrichir le projet.

Le bilan de la concertation est consultable sur le site internet de la commune [www.ville-crolles.fr](http://www.ville-crolles.fr) (Rubrique Grands Projets). Il pourra être transmis par la mairie au format numérique (pdf) à tout candidat qui en fera la demande.

## Le programme prévisionnel de l'opération

Depuis 2013, plusieurs études thématiques de programmation (logement, commerce, équipements scolaires) ont été réalisées. Elles ont conforté les élus dans le choix d'un programme orienté essentiellement vers l'habitat, en permettant de mieux définir les besoins et les éléments de cette programmation.

Le programme global prévisionnel des constructions retenu est le suivant :

- **habitat** : une surface de plancher comprise entre 24 000 et 28 000 m<sup>2</sup>, correspondant à une fourchette de 350 à 400 logements et des bâtiments allant du R+1 au R+3+attique maximum ;
- **activités** : une surface de plancher d'environ 500 m<sup>2</sup>, dédiée à des activités diverses (services, commerces,...) dont la programmation précise sera définie ultérieurement.

## Le calendrier de la ZAC

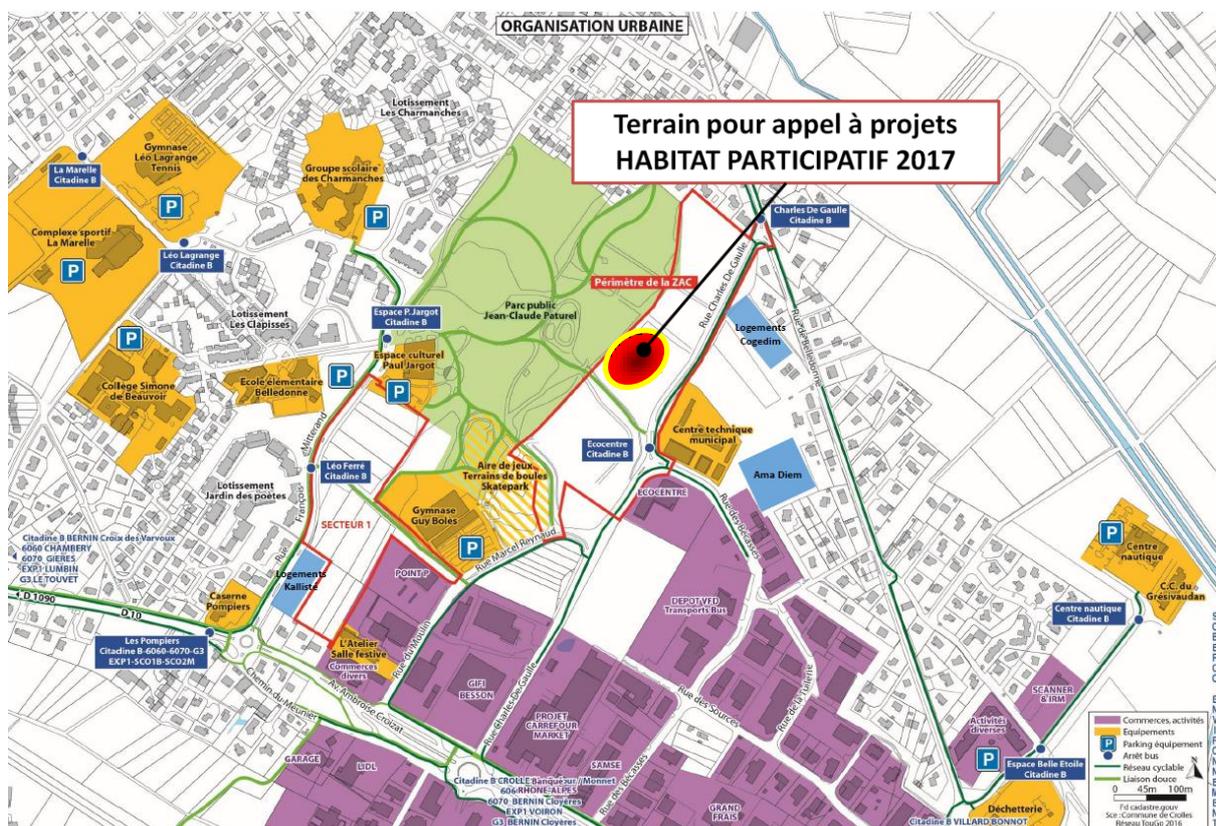
L'aménagement global de la ZAC se fera en plusieurs tranches et débutera au 1<sup>er</sup> semestre 2018. L'objectif est de livrer les premiers logements au 1<sup>er</sup> semestre 2020.

## Le périmètre de la ZAC et les limites public / privé



## Le terrain concerné par l'appel à projets

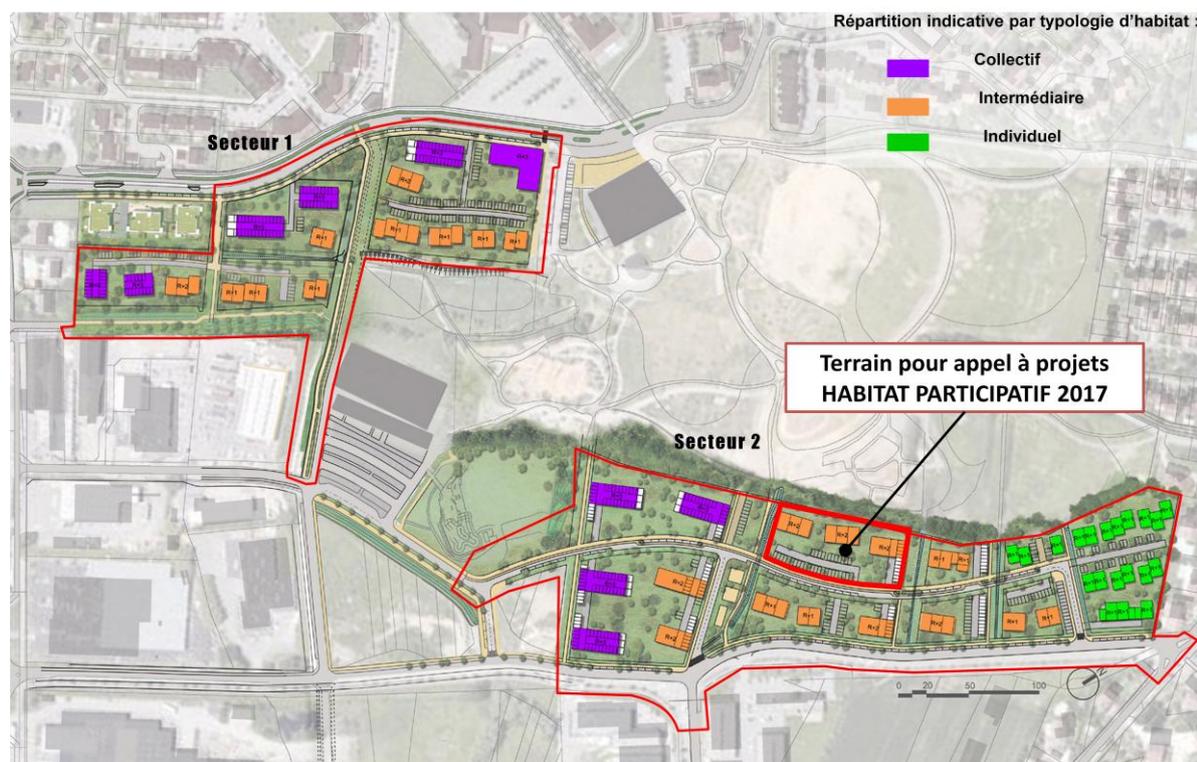
Le terrain proposé pour l'appel à projets est un foncier communal situé dans le secteur 2 du projet de ZAC écoquartier, à proximité immédiate du parc Jean – Claude Patrel et notamment du secteur des jardins partagés.



### Quelques caractéristiques du terrain :

- Proximité du parc Jean-Claude Patrel et de ses jardins partagés ; grande qualité résidentielle pour les futurs logements situés en bordure de parc
- Typologie d'habitat intermédiaire adapté à l'habitat participatif (formes, densité, ...)
- Terrain situé au centre du secteur 2 et à côté de futurs espaces publics du quartier : opportunité de contribution de l'habitat participatif à la dynamique du quartier
- Proximité de l'éco-centre et de ses commerces
- Proximité de nombreux équipements publics :
  - o crèche et écoles à +/- 500 mètres à pied via le parc, collège à +/- 800 mètres
  - o espace culturel Paul Jargot, gymnase Guy Bolès, skate-park à moins de 300 mètres
- Présence de moyennes et grandes surfaces commerciales dans un périmètre proche

## Localisation de l'îlot concerné au sein de la ZAC écoquartier



## Superficies et constructibilité

La constructibilité du terrain a été estimée grâce à une première étude de faisabilité. Le tableau ci-dessous indique cette constructibilité comme la valeur de référence. Ce terrain pourra être séparé en plusieurs parcelles selon la taille des projets.

Localisation	Surface de l'îlot	Estimation de la constructibilité
Secteur 2 ZAC écoquartier – îlot n°4	4 250 m <sup>2</sup> environ	2 000 m <sup>2</sup> SP minimum <i>Environ 29 logements*</i>

\*SP : surface de plancher.

Le nombre de logements est estimé, sur tout l'écoquartier (ZAC), sur la base d'un ratio de 70 m<sup>2</sup> SP par logement. Ce ratio peut varier en fonction de la composition familiale des foyers répondant à l'appel à projets. En cas d'implantation d'un local d'activité, celui-ci sera à déduire du nombre de logements indiqué.

En se basant sur cette estimation de la constructibilité qui sert de référence, le principe suivant sera respecté : environ 2 m<sup>2</sup> de terrain seront vendus par m<sup>2</sup> de surface de plancher. A titre d'exemple, un projet qui proposerait une surface de plancher d'environ 1000 m<sup>2</sup> pourrait se voir attribuer une parcelle d'environ 2000 m<sup>2</sup> au sein de cet îlot.

La Ville de Crolles entend ainsi que le terrain soit construit selon une densité optimale, afin d'exploiter au mieux les possibilités constructives, dans le respect des objectifs qualitatifs et environnementaux du projet d'écoquartier. Les propositions seront donc évaluées à l'aune de ce principe.

### Montant de la charge foncière

Dans le cadre de l'opération de ZAC écoquartier, le terrain sera vendu par l'aménageur. Le prix de vente est déterminé par le nombre de m<sup>2</sup> constructibles (surface de plancher).

Le tableau ci-dessous donne une première estimation indicative de la valeur du terrain, afin de permettre aux candidats de vérifier l'adaptation du terrain et de leur projet en rapport avec leurs moyens financiers. Il n'a, à ce stade, pas de valeur contractuelle.

Localisation	Estimation constructibilité	Valeur indicative de la charge foncière	Coût total du terrain
Secteur 2 ZAC écoquartier	2 000 m <sup>2</sup> SP minimum <i>Environ 29 logements</i>	400 € / m <sup>2</sup> SP	800 000 €

Une éventuelle décote sur le prix de vente du terrain pourra être consentie par la commune, dans le cas de projets présentant un ou plusieurs logements à caractère social.

## Le cahier des charges

### Qui peut candidater ?

Chaque équipe candidate sera constituée d'un **groupe de plusieurs ménages** souhaitant élaborer un **projet** pour leur propre compte, à vocation **de résidence principale**. Ce groupe sera le **maître d'ouvrage** du projet.

Les groupes, s'ils le souhaitent, peuvent se faire assister par un professionnel. Ils pourront notamment s'associer à un maître d'ouvrage professionnel, en phase 2 de l'appel à projets. Dans tous les cas, le groupe d'habitants devra rester au cœur du projet.

Il est précisé que les groupes peuvent candidater dans le cadre de la consultation (phase 1) sans être totalement constitués : dans ce cas, ils doivent au moins rassembler 70% du nombre total des ménages du projet.

La commune déterminera le découpage et l'affectation des différents sous-lots après échange avec les groupes lauréats.

### Le programme

Chaque projet sera constitué de **cinq logements à minima** et devra nécessairement comporter une dimension collective, solidaire et conviviale (mutualisation ou partage d'espaces, d'équipements ou de services...).

**A l'initiative du groupe, l'installation d'une « activité »** (service, profession libérale, local associatif,...) est possible également. Dans ce cas, elle représentera une part minoritaire du programme.

### Les exigences architecturales, urbaines et environnementales

Les projets devront respecter les exigences définies dans le cadre de la ZAC Ecoquartier, en particulier à travers le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE). Le CPAUPE sera transmis en début de phase 2 aux candidats retenus.

Les projets respecteront notamment les prescriptions suivantes :

- Hauteur jusqu'à R+3+attique (attiques possibles sur la moitié de l'emprise du bâtiment)
- Toitures terrasses autorisées si elles sont végétalisées ou supports d'usages
- 1,5 places de stationnement par logement
- Aires de stationnement extérieur traitées en revêtement perméable
- 30% minimum d'espaces verts de pleine terre ou à valeur écologique
- Compostage collectif à l'échelle de l'ilot ou du projet
- Gestion des eaux pluviales en surface et récupération pour des usages extérieurs
- Prescriptions paysagères : plantations, traitement des limites
- Performances énergétiques et matériaux (référentiel énergie – carbone, label Bâtiment Bas Carbone) ; les projets devront respecter au choix, l'un des deux engagements suivants :
  - o Energie 3 / carbone 1 => efforts sur l'énergie
  - o Energie 2 / niveau BBCA standard => efforts sur les matériaux
- Besoins de chauffage maxi : 25 kWh/m<sup>2</sup>.an
- Construction bois : objectif minimum d'emploi de 15 à 20 dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Couverture de 50% des besoins d'eau chaude sanitaire par le solaire
- Privilégier une solution centralisée de production de chaleur (eau chaude et chauffage)

## **Le déroulement de l'appel à projets**

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

### **Phase 1 : Constitution de groupes d'habitants et élaboration d'un dossier de candidature**

Cette phase d'une durée de cinq mois permet aux groupes de se constituer et d'élaborer un dossier de candidature.

Le dossier de candidature présentera le groupe, son projet de vie collective, sa stratégie d'organisation, et une première idée d'un programme et de son financement.

L'échéance de **remise du dossier de candidature** est fixée au **15 décembre 2017**.

Les groupes intéressés devront faire part de leur **intention de candidater avant le 15 novembre 2017**. Si une seule manifestation d'intérêt est reçue par la mairie avant cette date, la commune pourra convenir, d'un commun accord avec le groupe concerné, d'avancer la date de remise de sa candidature et de son examen par le jury.

L'analyse et l'évaluation des candidatures seront établies par la commune de Crolles. Tous les groupes seront auditionnés par un jury.

Le ou les groupe(s) lauréat(s) sera / seront avisé(s) par la commune et autorisé(s) à se lancer dans la deuxième phase de l'appel à projets.

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

### **Phase 2 : Etude du programme et de la faisabilité financière du projet par chaque équipe « lauréate »**

Cette deuxième phase a pour objectif d'arrêter le programme définitif de l'opération et de vérifier sa pré-faisabilité financière.

#### ***L'appui d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) professionnelle***

En début de phase 2, le groupe devra obligatoirement faire appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage. Le prestataire AMO devra être distinct du maître d'œuvre.

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

L'échéance de cette 2<sup>ème</sup> phase sera fixée en fonction du choix propre à chaque groupe compte tenu de son état d'avancement, mais au plus tard avant fin juin 2018. Si le dossier est jugé satisfaisant, cette 2<sup>ème</sup> phase se soldera, après avis de la commune, par la réservation du terrain et la signature d'un compromis de vente, pour démarrer les études de projet dans le cadre de la 3<sup>ème</sup> phase.

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 architecte et bureau d'étude).

NB : En cas de défaillance d'une équipe lauréate lors de la phase 2, la commune pourra proposer à une autre équipe dont le dossier de candidature a été jugé satisfaisant en phase 1, d'engager 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.

Les différentes étapes du projet (esquisses, avant-projet sommaire, avant-projet détaillé..), ainsi que le montage juridique retenu par le groupe, seront présentés à l'examen préalable de la commune, de l'aménageur et de l'architecte – conseil de la ZAC.

Après validation de ces différents éléments, cette phase se soldera par le dépôt du permis de construire.

La signature de l'acte de vente interviendra lorsque les délais de recours du droit des tiers, après délivrance de l'arrêté de permis de construire, seront purgés.

### **L'appui de la collectivité**

La commune de Crolles et l'association Les Habiles accompagneront les différents candidats dans le montage de leur candidature et de leur projet à travers :

- une aide à la mise en relation des personnes et groupes intéressés par l'appel à projets,
- des ateliers de rencontres, d'informations et d'échanges thématiques ;
- des permanences d'accueil et d'accompagnement pour les groupes candidats, d'aide à la définition et à la rédaction des projets collectifs ;
- l'organisation d'une ou plusieurs visite(s) du site et d'une information sur le projet d'écoquartier

Le ou les projet(s) « lauréat(s) » retenu(s) bénéficiera / bénéficieront ensuite, à partir de la phase 2 :

- d'une participation financière de la commune au coût de la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage ;
- de l'accompagnement méthodologique et technique de la Ville et de ses partenaires (association Les Habiles, aménageur de la ZAC, architecte – conseil de la ZAC)
- de la mise à disposition d'un plan topographique, d'une étude géotechnique préliminaire, d'un plan foncier, du CPAUPE.

Compte tenu de ce soutien, la commune exige en contrepartie de pouvoir utiliser les images et plans liés à cet appel à projets, dans le cadre de son projet d'écoquartier et de sa politique de promotion de l'habitat participatif.

### **Conditions particulières**

Le passage en phase opérationnelle de la consultation s'inscrit dans le projet de ZAC écoquartier et est conditionné à l'aboutissement des procédures techniques, réglementaires et administratives liées à la ZAC (dossier de réalisation de la ZAC, modification du PLU, archéologie préventive, dossier de dérogation espèces protégées...).

Dans le cas d'un projet envisagé en auto-construction, le groupe devra justifier des compétences nécessaires pour mener à bien son chantier.

## Composition du dossier de candidature et critères de jugement des dossiers

Le dossier de candidature sera composé des éléments suivants :

### Présentation du groupe

- Une note présentant la composition, l'organisation du groupe et les modalités envisagées de prise de décision, de résolution des conflits et de sortie de l'un des membres du groupe ou de dissolution. Cette note présentera la manière dont le groupe envisage de s'organiser juridiquement.

La présentation du groupe comprendra notamment les éléments suivants :

- 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...)

➤ Cette note comptera pour **15 points** dans la grille d'évaluation des candidatures.

### Présentation du projet

- Une note présentant les motivations, le projet collectif et citoyen (mixité sociale et/ou fonctionnelle, implication au sein du quartier,...), et les caractéristiques de l'habitat envisagé en matière de forme urbaine et de qualité environnementale.

➤ Cette note comptera pour **35 points** dans la grille d'évaluation.

### Pré - programme

- Un pré programme envisagé sur le terrain retenu faisant apparaître la surface souhaitée pour chaque ménage du groupe, les surfaces communes ainsi qu'un bilan financier prévisionnel indiquant les principes de répartition des coûts (construction, gestion, entretien),

➤ Ce préprogramme comptera pour **20 points** dans la grille d'évaluation

### Approche financière

- Une note indiquant la capacité et la solidité financière des membres du groupe (budget individuel et budget général de l'opération), du financement des parties privatives et des parties communes, de solidarité financière entre les membres du groupe le cas échéant et des marges de manœuvre éventuelles.

➤ Cette note comptera pour **30 points** dans la grille d'évaluation.

Un dossier papier et une version numérique (clé USB ou CD-Rom) seront fournis.

En cas de dossier non complet, la commune se réserve le droit de demander des compléments d'information aux groupes candidats.

## Informations pratiques

Les plis cachetés contenant les candidatures (dossier papier et version numérique) devront être déposés contre récépissé de dépôt ou adressés par lettre recommandée avant le **vendredi 15 décembre 2017 – 16h30**, à l'adresse suivante : Mairie de Crolles – BP 11 – 38921 Crolles Cedex

Des renseignements complémentaires pourront être obtenus auprès de

- **La commune de Crolles** (Luc Litzler, chargé de projets urbains), par mail ou téléphone [bienvenue@ville-crolles.fr](mailto:bienvenue@ville-crolles.fr) ou 04 76 08 04 54
- **L'association Les Habiles**, par mail ou téléphone, [contact@leshabiles.org](mailto:contact@leshabiles.org) ou 04 82 53 19 62