

LANCEMENT DU 1^{ER} APPEL À PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF DE LA VILLE D'AVIGNON

Vendredi 29 mai 2015

SOMMAIRE

1.	LE CONTEXTE	3
2.	LES OBJECTIFS DU PROJET	4
3.	L'APPEL À PROJETS	5
4.	LE PHASAGE DE LA CONSULTATION	8
5.	LE PROGRAMME DEMANDE DANS LA 3EME PHASE	13
6.	LES TERRAINS CONCERNÉS	17
	LES ANNEXES	18

1. LE CONTEXTE

Soucieuse de soutenir des projets innovants d'habitat, la Ville d'Avignon s'engage dans l'habitat participatif, notamment comme une alternative, dans la conception et/ou la gestion, aux pratiques ordinaires de la promotion privée et du logement social.

Par délibération du 24 septembre 2014, la Ville a confirmé cet engagement en adhérant au Réseau National des Collectivités en Matière d'Habitat Participatif. Fort de l'enrichissement apporté par plusieurs villes françaises, la municipalité lance son premier appels à projet pour la construction d'un habitat respectueux de l'environnement, des nouvelles normes énergétiques, en phase avec les documents référents en cours d'élaboration, tel que le PCET (Plan Climat Énergie Territorial)

Cette démarche participative se situe à la convergence de plusieurs enjeux :

- le droit au logement pour tous ;
- une autre manière de construire et fabriquer la ville ;
- l'économie sociale et solidaire, dans son insertion entre logement public et promotion immobilière privée ;
- la citoyenneté

La Ville d'Avignon a défini les modalités de soutien à l'émergence de groupes d'habitats participatifs autour des axes suivants :

- la promotion de l'habitat participatif au travers d'une campagne de communication de la Ville de et d'un programme d'ateliers de quartier
- l'organisation des débats qui ont débuté. Cette phase permettra d'identifier des ménages intéressés pour s'engager dans la démarche en collaboration avec une association spécialisée dans l'habitat participatif.
- le lancement, au cours du premier semestre 2015, d'un appel à projets sur plusieurs secteurs géographiques d'Avignon, qui fixe les règles de l'accompagnement des ménages candidats à l'habitat participatif identifiés au cours de la phase précédente. Une association aidera à l'animation des groupes pour élaborer leur projet de vie et un pré-programme.
- l'accompagnement du groupe via 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.

2. LES OBJECTIFS DU PROJET

La Ville d'Avignon 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 3 terrains :

Eco-quartier Joly-Jean

Quartier Nord - secteur St Véran

Montfavet - secteur Agroparc.

Ce projet permet à travers le regroupement de plusieurs ménages 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. L'objectif souhaité par la collectivité est bien la mise en place d'un habitat anti-spéculatif, cherchant à promouvoir la sobriété foncière et énergétique.

Les projets se fonderont donc sur des valeurs comme la non-spéculation, la solidarité, un projet inter-générationnel, 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'un éco-quartier, la Ville d'Avignon 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) approuvé par le Grand Avignon, qui intègre des objectifs de diversification de la typologie des logements d'incitation pour attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire d'Avignon. Promouvoir un habitat durable et les nouvelles formes urbaines, en encourageant un habitat innovant alliant densité et qualité architecturale.

- **Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET)** de la Ville d'Avignon en cours d'élaboration avec le Plan - Climat Territorial de la Communauté d'Agglomération.

- **La lutte contre l'étalement urbain** (loi ALUR), reprise dans le SCOT du Bassin de Vie d'Avignon, témoignant de la nécessité d'un lien social renouvelé, qui contribue à la fabrication de la ville au sens large, constituant ainsi un des leviers de l'action de la collectivité territoriale.

3. L'APPEL À PROJETS

3.1. Objet de la consultation

Cette consultation s'inscrit pleinement dans plusieurs démarches et politiques publiques initiées par la Ville d'Avignon et le Grand Avignon comme l'Agenda 21, le PCET, la politique de l'habitat, l'économie sociale et solidaire; elle en constitue une déclinaison opérationnelle.

Le présent appel à projets consiste à proposer de vendre 3 terrains à des groupes constitués ou à un opérateur pour qu'ils réalisent des opérations de construction neuve ou de rénovation de logements. Le projet peut également inclure des locaux mutualisés, des espaces communs, un ou plusieurs locaux professionnels pouvant être mis en location ou occupés par un ou plusieurs ménages occupants pour sa propre activité.

Dans le cas de la présente consultation, aucune répartition entre ces différentes fonctions n'est a priori prescrite. La fonction « habitat » doit néanmoins rester majoritaire.

Peuvent candidater :

des particuliers ayant constitué un groupe (auto-promotion) pour réaliser une opération collective ou les particuliers souhaitant s'adosser à un bailleur social.

Les groupes peuvent se faire assister ou représenter par un professionnel. Les projets doivent nécessairement comporter une dimension collective, solidaire et conviviale (propriété ou gestion collective d'espaces, mutualisation ou partage d'espaces ou de services...).

Tous doivent également proposer des projets s'inscrivant dans une perspective de développement durable.

Plusieurs terrains sont identifiés dans cet appel à projets (voir ci-dessous) faisant l'objet de la présente consultation, dans différents quartiers de la ville.

Ces terrains sont de taille et de nature très diverses : la plupart d'entre eux ont vocation à accueillir des opérations de construction neuve, certains peuvent faire l'objet d'une opération de réhabilitation.

quartier	Capacité estimée
Eco-quartier Joly-Jean	Variable selon le groupe
Quartier Nord - secteur St Véran	Variable selon le groupe
Montfavet - secteur Agroparc	Variable selon le groupe

3. L'APPEL À PROJETS

3.2. Déroulement de l'appel à projets

Le présent règlement concerne la consultation lancée par la Ville d'Avignon, en collaboration avec la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon, la SEM, aménageur CITADIS, en vue dans un premier temps, de constituer et sélectionner les équipes porteurs de projets, à raison d'une équipe par terrain (avec une équipe suppléante). Les grandes étapes de la consultation sont les suivantes :

1. Les équipes se constituent librement ou suite à la mise en relation de candidats individuels dans une démarche d'auto-promotion. Elles devront se faire accompagner par un professionnel (assistance à maîtrise d'ouvrage, architecte, promoteur, bailleur social, coopérative, association...). Toutefois, des rencontres régulières devront avoir lieu avec la collectivité, l'association (ex : Regain,...), ADIL, afin de suivre les étapes de la constitution du projet.
2. Elles définissent un projet commun sur l'un des terrains de leur choix.
3. Elles rédigent un dossier où elles expliquent leur projet, la méthode qu'elles envisagent (type de montage financier et juridique...) et les moyens qu'elles peuvent réellement y consacrer (emprunt, apport personnel...). Elles transmettent ce dossier à la Ville d'Avignon.
4. Par délibération, la Ville d'Avignon constitue un jury pour examiner l'ensemble des candidatures et désigner les différentes équipes lauréates, et les équipes suppléantes.
5. Un temps est ensuite consacré au montage précis du projet : projet architectural, montage juridique et financier. Les modalités de mise au point des projets immobiliers et notamment leur conception architecturale seront définies avec chaque équipe retenue (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage souhaitée).
6. Le groupe devra présenter des garanties financières pour avancer dans le projet (voir : chapitre 6.1. La composition du dossier à remettre).
7. Les terrains seront vendus aux équipes sous réserve que la faisabilité soit validée. Et le projet collectif de construction pourra alors démarrer. Si le projet définitif de l'équipe titulaire n'est pas validé, l'équipe suppléante sera désignée pour proposer son projet.

3. L'APPEL À PROJETS

3.3. Objectifs de la consultation

Les projets devront répondre aux critères suivants :

- Possibilité pour plusieurs ménages de se regrouper en auto-promotion ou
- Possibilité de s'adosser à un bailleur social.
- Innover en termes de mixité des usages et des fonctions (inter-générationnel, forme urbaine, type de montage...).
- Développer une grande qualité environnementale, notamment du point de vue de la sobriété énergétique.

La Ville d'Avignon attire l'attention sur le fait que les équipes sont libres de se porter candidates sur le terrain de leur choix, mais étant donné l'objet de la consultation (vente d'un terrain pour la réalisation d'un projet immobilier à vocation de résidence principale), un groupe constitué ne peut postuler que sur un seul terrain; de même, chaque ménage ne peut faire partie que d'un seul groupe.

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. Si le projet inclut des locaux d'activité, ces derniers devront être compatibles avec la fonction habitat et contribuer à une ouverture sur l'espace public et à l'animation du quartier.

Cette activité pourra être assurée par l'un des membres du groupe ou par un professionnel à qui ce local sera loué par le groupe. L'adaptabilité des locaux dans le temps est à prévoir dès la conception du projet.

4. LE PHASAGE DE LA CONSULTATION

La consultation sera précédée par des annonces presse et un certain nombre d'ateliers de présentation de la démarche et des terrains mis à disposition par la collectivité. Ces réunions débuteront courant 2015.

La consultation s'organise en **3 phases** :

4.1. La première phase :

Cette phase représente la manifestation d'intérêt par des groupements d'auto-promotion, par exemple (dans le cas de constitution en groupe) et les autres types de regroupements, sous forme d'un dossier de candidature.

Le dossier de candidature 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 est réservée pour le groupe pour se constituer et élaborer le dossier qui permettra à la ville de choisir un groupe par terrain (durée voir planning prévisionnel en Annexe).

Composition du dossier à remettre par les candidats

Le dossier à remettre par les équipes comprendra les éléments suivants :

A. 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

B. 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 espaces communs imaginés.
- Ouverture envisagée sur le quartier et engagements pris pour y parvenir

4. LE PHASAGE DE LA CONSULTATION

C. 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.
- Organisation du calendrier de travail
- Constitution des commissions ou des sous groupes thématiques.
- Stratégie de recrutement de l' AMO
- Stratégie de recrutement (la plus concrète possible) : comment rechercher des ménages, comment gérer leur intégration dans le groupe
- Détermination des modalités du partage des informations au sein du groupe.
 - Générales
 - Politiques
 - Techniques
 - Financières
 - Juridiques
- Gestion de la prise de décision / gouvernance (mode, règles, fonctionnement....) :
- Type de majorité (unanimité, absolue, 2/3, 3/4...) minorité de blocage (% âge, nombre de ménages,...) délais fixés pour sortir d'une décision « bloquée »
- Gestion et résolution des conflits
- Gestion d'un départ (ménage quittant le groupe au cours de l'appel à projet : rachat de la part d'investissement du ménage sortant....).

D. « Le pré-programme » 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.)
- Éléments de programmation « non négociables » par le groupe (Type de locaux, performances de l'immeuble..)

E. Éléments concernant la capacité et la solidité financière des membres et du projet.

- Budget individuel de chacun et budget objectif de l'opération.
- Marges de manœuvre / stratégie de réserve...

4. LE PHASAGE DE LA CONSULTATION

Remise du dossier de candidature

Un dossier papier et numérique (1 cd-rom ou clé usb) seront remis à la collectivité.

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.

L'échéance de remise du dossier de candidature est fixée au vendredi 23 octobre 2015

Les offres devront nous parvenir sous pli cacheté contenant une enveloppe également cachetée :

- L'enveloppe extérieure devra porter la mention: « **REPONSE AU 1^{ER} APPEL À PROJETS DE LA VILLE D'AVIGNON CONCERNANT L'HABITAT PARTICIPATIF** » - NE PAS OUVRIR.
- Pour l'enveloppe intérieure, le groupe devra préciser le choix de son terrain, il est possible de sélectionner plusieurs terrains, toutefois, un seul choix sera accordé par la commission à chaque groupe; dans le cas où ce dernier satisfait aux autres conditions de la première phase.
- L'enveloppe intérieure porte le nom du GROUPE ainsi que la mention : "Candidature et offre pour la « **RÉPONSE AU 1^{ER} APPEL A PROJETS DE LA VILLE D'AVIGNON CONCERNANT L'HABITAT PARTICIPATIF - GROUPE POUR TERRAIN 1- GROUPE POUR TERRAIN 2 - GROUPE POUR TERRAIN 3**» - OUVRIR EN COMMISSION".

Envoi par pli recommandé avec accusé de réception ou dépôt à l'adresse suivante :

MAIRIE D'AVIGNON

Madame le Maire d'Avignon - Cécile HELLE

A l'attention de la Direction de la Politique Urbaine
M. Denis CHASTANIER - Directeur
2, rue du Roi René
84 000 AVIGNON

La personne publique n'accepte pas le dépôt des plis par voie électronique.

Pour obtenir le cahier des charges ou des renseignements complémentaires qui vous seraient nécessaires au cours de la réalisation du dossier de candidature, vous pouvez faire parvenir au plus tard 8 jours avant la date limite de remise des offres, une demande écrite par télécopie ou courriel aux :

- Renseignements d'ordre administratif et technique :
Service Études Maîtrise d'Ouvrage et Habitat
Tél. : 04 90 80 81 88 ou 04 90 80 44 02
Fax : 04 90 80 83 28
Courriel : stephane.cardenes@mairie-avignon.com

4. LE PHASAGE DE LA CONSULTATION

Le jugement des dossiers de candidature sera établi par la Ville d'Avignon et s'effectuera en trois étapes :

A. une analyse réalisée par une commission technique composée de services de la Ville d'Avignon et de partenaires sur la base des dossiers.

B. une analyse par une Commission ad hoc, créée par le Conseil Municipal pour les besoins du projet. Cette commission rassemble des élus de la Ville d'Avignon et autres représentants jugés utiles par la collectivité, ainsi que les services municipaux et la SEM Citadis;

La Commission propose la liste des projets lauréats retenus (un projet sélectionné par terrain), ainsi qu'une liste de projets nominés suppléants (1 par terrain) 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.

C. Le choix final des projets « lauréats » et des projets nominés suppléants sera déterminé par le Conseil municipal d'Avignon sur proposition de la Commission.

Critères de jugement des offres :

La sélection d'un groupe lauréat par terrain sera établi par la Ville d'Avignon selon des modalités décrites ci-dessus dans le présent cahier des charges.

La collectivité 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, sont les suivants (sur la base d'une notation sur 100 pondérée):

- composition du groupe (20 %)
- projet de vie collective des ménages engagés (25%)
- stratégie d'organisation (25%)
- pré-programme (15%)
- cohérence et solidité financière (15%)

Les groupes lauréats seront avisés par la ville et autorisés à se lancer dans la deuxième phase.

Toutefois, la Ville d'Avignon se réserve néanmoins la possibilité de ne pas désigner d'équipes « lauréates » ou « suppléantes » sur un terrain si aucune candidature n'était jugée satisfaisante au regard de la Commission.

4. LE PHASAGE DE LA CONSULTATION

4.2. La deuxième phase :

Elle concerne l'étude 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, appuyée par une Assistante à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) professionnelle, d'arrêter le programme définitif de l'opération et de vérifier sa pré-faisabilité financière. Le choix du prestataire assurant l'assistance à maîtrise d'ouvrage, reste à l'initiative du groupe, mais il ne pourra en aucun cas se confondre avec le maître d'œuvre de l'opération.

Cette prestation pourrait toutefois être assurée par la SEM Citadis ou le bailleur social adossé au projet du groupe au travers de professionnels présents dans ces structures.

- Un travail sur l'esquisse devra être fourni. A l'issue de cette phase, le groupe devra remettre des premières ébauches sur le projet permettant à la commission de juger le projet et son insertion dans l'environnement.
- L'échéance de cette 2ème phase sera fixée en fonction du choix propre à chaque groupe compte tenu de son état d'avancement. Elle se soldera si le dossier est considéré comme satisfaisant, après

avis de la commission, par la réservation du terrain pour démarrer les études de projet dans le cadre de la troisième phase.

- La Commission créée pour cette occasion et qui a vocation à se réunir régulièrement pendant la durée de la consultation, peut à tout moment réunir le groupe (notamment aux phases clés du projet) et l'interroger quant à son état d'avancement. La fin de cette deuxième phase sera aussi l'occasion pour le groupe de procéder aux premières investigations en ce qui concerne la recherche d'une équipe de maîtrise d'œuvre (Groupement d'un architecte avec un bureau d'étude).
- Le groupe devra également transmettre les éléments nécessaires permettant à la commission d'avoir une appréciation sur les principes qui fonderont une gestion participative des espaces en commun (exemple : créer une association d'habitants,...)
- Dans cette phase, il sera demandé les éléments juridiques et financiers nécessaires à transmettre, ces derniers conditionnent la solidité financière du groupe constitué. En l'absence d'éléments suffisants, il ne sera pas possible de passer à la troisième phase.
- 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 d'Avignon se réserve la possibilité de mettre fin au processus avec l'équipe lauréate. Elle se retournera alors vers l'équipe suppléante nommée sur le même terrain afin d'engager avec elle la phase 2.

4. LE PHASAGE DE LA CONSULTATION

4.3. La troisième phase :

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

Pour cette troisième phase les différentes étapes du projet (APS, APD..) seront présentées à l'examen préalable de la Ville et feront l'objet d'une validation finale par la Commission.

Le projet sera également, durant cette troisième phase, présenté pour information au conseil du quartier concerné.

Cette 3^{ème} phase 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 garanties données par le groupe et son équipe de maîtrise d'œuvre.

5. LE PROGRAMME DEMANDÉ DANS LA TROISIÈME PHASE

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.
- **Des lieux collectifs** : salle à manger, cuisine, jardins, garage, buanderie,... devront être proposés par les candidats dans leur programme, permettant de justifier le projet de vie en commun.
- **A l'initiative des propriétaires du terrain d'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 de l'habitat et l'implantation en milieu urbain dense, et qu'elle puisse contribuer à une ouverture sur l'espace 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 les propriétaires d'auto-promotion. L'adaptabilité des locaux dans le temps est à prévoir dès la conception du projet.

5.1. 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 est donc laissée aux candidats en termes de concept architectural et d'implantation sur les terrains, pour beaucoup complexes. Toutefois, Les règles du Plan Local d'Urbanisme d'Avignon ou du PSMV ou de règlement de la ZAC sont à respecter.

En cas d'incompatibilité majeure identifiée et argumentée par les candidats dans leur dossier de candidature, une variante pourra être proposée.

5.2. Les exigences en terme de développement durable

La Ville d'Avignon 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, avec la promotion de matériaux biosourcés.
- Sa **dimension sociale**, à travers la mixité des fonctions et des programmes au sein de l'immeuble, ainsi que la diversité sociale au sein des membres du groupe d'auto-promotion, qui sera un élément important dans l'analyse des candidatures. Le groupe pourra s'adosser à un bailleur social ou une structure équivalente permettant d'encadrer et d'aider le porteur de projet.
- 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.

5. LE PROGRAMME DEMANDÉ DANS LA TROISIÈME PHASE

Dans tous les cas les bâtiments devront répondre au niveau de performance « **Bâtiment Basse Consommation** », soit **65 kWhep/m²/an** (défini par l'Arrêté du 8 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label haute performance énergétique) et à minima aux exigences de la **Règlementation Thermique 2012**.

Cet objectif sera atteint grâce à une optimisation des choix techniques et constructifs, mais aussi grâce à l'implantation du bâtiment. La construction de bâtiments passifs ou « zéro énergie », sur les terrains le permettant, est encouragée ainsi que la production locale d'énergie renouvelable.

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. Étant donné le caractère expérimental de la démarche, la Ville souhaite laisser les groupes d'auto-promotion, assistés par leur équipe de maîtrise

d'œuvre, définir les orientations environnementales du projet et les moyens techniques pour les atteindre.

Toutefois, pour mener un projet de construction ou de réhabilitation qui respecte des principes de construction durable ainsi que les spécificités méditerranéennes, les candidats peuvent s'appuyer sur la **Démarche B.D.M (Bâtiment Durable Méditerranéen)** mise au point par des professionnels de la Région. Il s'agit d'une démarche reconnue nationalement et qui participe au maintien des savoir et savoir-faire locaux, qui limite l'impact du bâtiment sur l'environnement et qui se soucie du confort des occupants et usagers en tenant compte notamment des spécificités climatiques locales.

5. LE PROGRAMME DEMANDÉ DANS LA TROISIÈME PHASE

5.3. L'évaluation des projets suite à la troisième phase

La commission technique prendra soin d'évaluer les projets sur la base de familles de 3 critères distincts (pondérés d'une valeur croissante de 1 à 5 - Excellent) :

Critères environnementaux

Critères sociaux

Critères architecturaux et énergétiques

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

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

Le nombre de points obtenus permettra de consentir un abattement du coût du terrain.

Cette justification prendra la forme d'un dossier à transmettre au service Études - Habitat de la Ville d'Avignon. Il comprendra l'ensemble des documents permettant d'attester que les ambitions définies dans chacune des catégories ont bien été respectées.

A titre d'exemple, ces documents à transmettre peuvent être : des plans, des études, des notices techniques, des factures, des contrats, des FDES (fiches de déclaration environnementales et sanitaires pour les matériaux et notamment pour les revêtements intérieurs ainsi que les isolants).

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

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

6. LES TERRAINS CONCERNÉS

6.1. Localisation des terrains

Eco-quartier Joly-Jean
Quartier Nord – secteur St Véran
Montfavet – secteur Agroparc.

6.2. Coût des terrains

Une estimation faite par France Domaine dans des secteurs similaires sur chacun des terrains sera réalisée. Ce montant sera 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 déterminée par France Domaine multipliée par la surface en m² du bâtiment/ terrain déclarée au moment de la demande du permis de construire.

6.3. condition de la vente

Dans le cas où le terrain serait vendu en dessous du prix de l'estimation de France Domaine, il sera fait mention lors de la cession chez le notaire, d'une clause non spéculative d'une durée minimum de 10 ans.

Rappel : Comme déjà mentionné, la Ville d'Avignon 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.

ANNEXES

ANNEXE 1

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 projet, comme le montage selon lequel plusieurs ménages, conçoivent, réalisent ou 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.

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 (autoconstruction ou auto-réhabilitation), 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'auto-promotion : 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.

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.

ANNEXES

ANNEXE 2

PROJET HABITAT PARTICIPATIF Secteur St Jean/St Véran

Localisation : 2 Rue Combe (proche garage municipal)

Parcelle cadastrale : IP 187

Superficie parcelle : 2930 m²

Caractéristiques :

Terrain d'un seul tenant sans bâtiment

Capacité de construction 40 logements collectifs ou 9 maisons de ville



ANNEXES

ANNEXE 2

PROJET HABITAT PARTICIPATIF secteur Moulin Notre Dame Éco quartier Joly-Jean

Localisation : Avenue Moulin notre Dame et
de la Trillade (Sud Rode))

Parcelle cadastrale : HN 324, 145, 146, 147,
148, 149.

Superficie parcelles : A déterminer en fonc-
tion du projet

Caractéristiques :

- Terrains sans bâti. Intégrés dans le pro-
gramme de l'éco-quartier Joly-Jean
- La surface sélectionnée pour le projet peut
être adaptée selon les besoins.
- Prix estimé du secteur: A déterminer dans
le cadre du bilan de la ZAC



ANNEXES

ANNEXE 2

PROJET HABITAT PARTICIPATIF secteur Agroparc

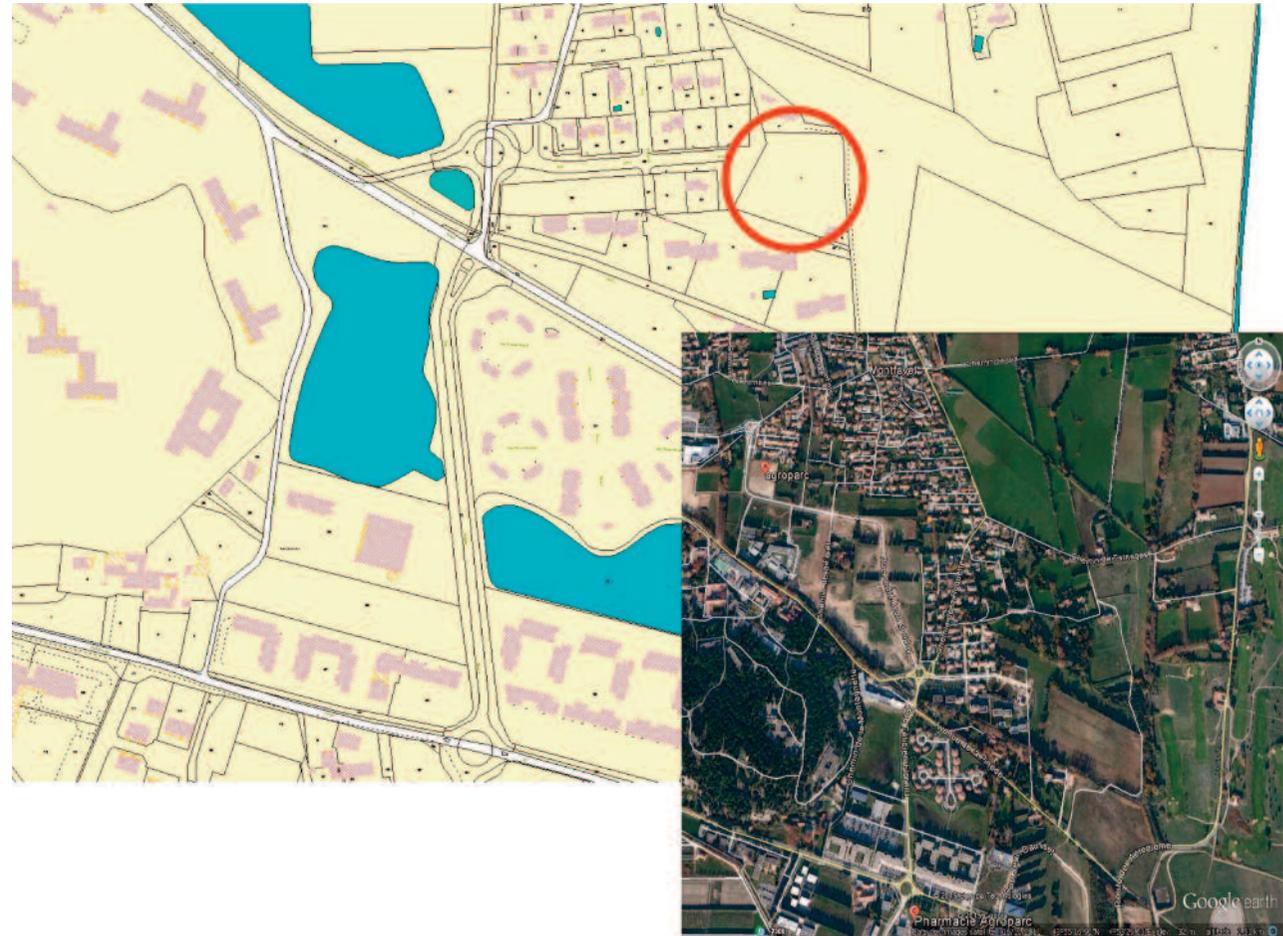
Localisation : Rue André Jean Boudoy (limite
Est Zac Agroparc avec Morières)

Parcelle cadastrale : BO 0041

Superficie parcelle : 6280 m²

Caractéristiques :

- Terrain sans bâti. Intégré dans le programme de la ZAC communautaire Agroparc
- La surface sélectionnée pour le projet peut être adaptée selon les besoins.
- Prix estimé du secteur: A déterminer dans le cadre du bilan de la ZAC
- Capacité de construction : En fonction du projet retenu



ANNEXES

ANNEXE 3

CALENDRIER PREVISIONNEL

Planning prévisionnel 1er appel à projet Habitat Participatif AVIGNON																														
Étapes	Nov 2014	Déc 2014	Janv 2015	Févr 2015	Mars 2015	Avril 2015	Mai 2015	Juin 2015	Juillet 2015	Août 2015	Sept 2015	Oct 2015	Novem 2015	Déc 2015	Janv 2016	Févr 2016	Mars 2016	Avril 2016	Mai 2016	Juin 2016	Juillet 2016	Août 2016	Sept 2016	Oct 2016	Novem 2016	Déc 2016	Janv 2017	Févr 2017	Mars 2017	Avril 2017
Création du cahier des charges en lien avec nos partenaires (Cités, Région, Agglo)																														
Choix des terrains proposés pour HP																														
Réunions publiques / communication auprès des avignonnais																														
Lancement de l'Appel à projet phase 1: dossier de candidature																														
Analyse des offres / choix des candidats																														
Lancement de la phase 2: faisabilité financière et montage juridique de l'opération/esquisses du projet																														
Validation de la phase 2 par la commission																														
Lancement de la phase 3 (APD, APS, permis)																														
Validation de la phase 3 par la commission																														

BIBLIOGRAPHIE

La loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) adoptée le 19 février 2014.

BACQUE M-H., BIAU V, Habitats alternatifs, des projets négociés ? Rapport Puca Programme Le Projet négocié, 2010

BONNIN Ph, (sous dir), M.H.G.A., Habitats Autogérés, Ed. Alternatives / Syros, Paris, 1983

CETE de Lyon, L'habitat participatif, une solution pour le logement abordable ? mars 2013

CONNAN Y, Habitat groupé participatif, Rennes, Editions OUEST-France, collection « Archi actuelle », 2012

Coordination Nationale des Associations de l'Habitat Participatif, Le livre Blanc de l'Habitat Participatif, Strasbourg, décembre 2011

D'ERM P, Vivre ensemble autrement, écovillages, habitat groupé, écoquartiers, ULMER, collection « Les nouvelles utopies », 2009.

D'ORAZIO A., «Habiter autrement, de l'initiative à l'engagement», in Habitat coopératif : une troisième voie pour l'accès au logement ? revue Territoires, n°508, mai 2010

LEAFE CHRISTIAN D, Vitre autrement : écovillages, communautés et cohabitats,, Ecosociété, collection Guides Pratiques, 2006.

IAURIF, Appréhender la densité, in, Notes rapides n° 382, IAURIF, Juin 2005

Imbert M, «Logement, autoconstruction, solidarité : l'expérience des Castors», La région parisienne industrielle et ouvrière. Cultures et recherches, n°5, Paris, 1999

Moley Ch, L'innovation architecturale dans la production du logement social, éd. Plan Construction, Paris, 1979

Mouvement pour un Habitat Groupé Autogéré, Habitats autogérés, Editions Alternatives/Syros, collection AnArchitecture, Paris, 1983.

PIGEAU A, Habitat participatif, pourquoi changer ? , Mémoire de Master, sous la direction d'Anne D'Orazio, ENSAPLV, 2010.

PONSOT T, Le processus de concertation et les rapports de voisinage, Mémoire de Master, sous la direction d'Anne D'Orazio, ENSAPLV, 2010.

Audrey Linkenheld

Députée du Nord depuis juin 2012, Audrey Linkenheld est membre de la commission des Affaires économiques et de la commission des Affaires européennes. Successivement rapporteure à l'Assemblée nationale de la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social et de la loi pour l'accès au logement et urbanisme rénové, Audrey Linkenheld est également membre du Conseil national

de l'habitat et de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier.

Elue à Lille depuis 2008, elle y est aujourd'hui conseillère municipale, après avoir été adjointe au Maire chargée du logement et de la rénovation urbaine. Elle a à ce titre co-fondé le réseau national des collectivités en faveur de l'habitat participatif.



Logement

Habitat participatif

Vivre ensemble, habiter autrement

Permettre à des habitants de participer à la construction de leur propre logement : porté sur les fonds baptismaux dans le cadre de la loi Alur et voté en conseil municipal en mars dernier, l'habitat participatif a le vent en poupe. Sous l'impulsion du Maire, la Ville lance le 29 mai un appel à projets sur trois terrains dédiés.

Très présent dans les pays nordiques depuis de nombreuses années, l'habitat participatif conquiert peu à peu nos contrées méditerranéennes, plus individualistes dans l'âme. Si les exemples fleurissent en Scandinavie, en Allemagne ou aux Pays-Bas, la France est plus rétive. Des villes comme Paris, Strasbourg ou Lille ont pris un train d'avance mais Avignon se veut un fer de lance méridional.

Les tensions qui marquent le domaine de l'habitat (pression croissante sur l'offre de logements et augmentation des prix de vente) ainsi que les tendances sociétales et initiatives citoyennes (développement de modèles économiques basés sur le partage de biens) « boostent » les solutions alternatives. Dans la délibération sur le logement votée en mars dernier, la Ville d'Avignon laisse une large part à ces nouveaux modes d'habitats. L'habitat participatif c'est quoi ? « C'est permettre à des habitants de participer à la

construction de leur propre logement », explique Vincent Delahaye, conseiller municipal qui porte ce dossier. Une démarche qui paraît évidente tant l'inadéquation est grande entre la demande (ce que souhaitent les habitants) et l'offre (ce qui leur est proposé sur le marché). Construire sa ville autrement, ensemble, en privilégiant les liens intergénérationnels, en s'engageant dans l'éco-construction, dans l'architecture innovante, voilà l'ambition que s'est fixé le Maire en promouvant ce nouveau type d'habitat.

Lors des deux réunions publiques qui ont été organisées sur le sujet - la première en novembre 2014 à la Cabrière, la deuxième en février dernier à Saint-Jean - la population avignonnaise s'est montrée conquise. « Les gens sont interrogatifs mais très intéressés. Ils se disent : je vis seul dans ma maison, mais je n'ai plus envie de vivre seul, j'ai envie de partager, de vivre avec d'autres

L'habitat participatif en quelques mots

« On connaît son voisin avant de construire sa maison ».
 « C'est l'envie de vivre avec les autres ».
 « C'est renforcer les liens intergénérationnels ».
 « C'est construire sa ville, ensemble ».

personnes. L'habitat participatif, c'est autant un état d'esprit que la création d'un lieu de vie commun », souligne Vincent Delahaye.

Face à cet écho favorable, la Ville lance donc le premier appel à projets du mandat, le 29 mai prochain, sur trois terrains réservés.

Le principe est simple : plus les critères imposés par la Ville sont respectés (performance environnementale et écologique, dimension sociale, aspect architectural, dimension économique...), plus l'aide financière de la Ville sera importante.

Celle-ci participera également à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage une fois les candidatures retenues.

Ainsi, si vous souhaitez partager votre chauffage, votre pièce à vivre ou votre jardin, si vous souhaitez habiter avec votre grand-mère ou avec un couple de voisins, c'est le moment de faire le premier pas.

L'appel à projets est téléchargeable sur le site avignon.fr à compter du 29 mai.

Que dit la loi Alur ?

La loi Alur définit la notion d'habitat groupé participatif comme « une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis ».

3 grandes familles

Le paysage actuel distingue trois grandes familles sous ce vocable, la production de logements pouvant être privée, mixte ou sociale :

- **L'autopromotion** désigne les opérations dont l'initiative et la maîtrise d'ouvrage sont principalement portées par le groupe d'habitants ;
- **La coopérative d'habitants** se caractérise par ses valeurs fondées sur la propriété collective et la sortie du système spéculatif ;
- **L'habitat social**, où l'initiative est portée soit par un groupe d'habitants qui mobilise un organisme HLM pour porter la maîtrise d'ouvrage, soit directement par un organisme HLM.

Pierre Levy

de l'association Regain

« La Ville d'Avignon est l'une des premières communes à s'engager sur une démarche volontariste pour promouvoir l'habitat participatif. Deux points me semblent à souligner. D'une part, les ateliers municipaux ont été préparés et animés avec les associations citoyennes Eco Habiter Vaucluse et la Coordination Régionale PACA. Nous avons été sensibles à cette possibilité de co-construction qui s'est faite dans un respect mutuel entre citoyens et politiques, et qui contribuera à inscrire les habitants dans une implication associative pérenne permettant de faciliter la constitution de nouveaux groupes. D'autre part, et c'est bien sûr essentiel, ces ateliers débouchent sur des propositions concrètes, avec l'annonce d'un appel à projets lancé par la ville sur trois terrains qui ouvre de vraies perspectives de réalisation ».

Les différentes étapes d'un projet

- 1. Phase d'observation et de communication** : informations sur le concept d'habitat groupé, visites de projets et rencontre avec des habitants,
- 2. Formation du groupe initial.**
- 3. Identification des besoins du groupe** : grandes lignes du projet (localisation, public, besoins individuels, etc...),
- 4. Recherche d'un terrain ou d'un bâtiment,**
- 5. Définition du projet architectural** : espaces individuels/collectifs, choix de l'architecte et établissement d'un plan masse,
- 6. Montage financier** : étude des fonds propres et de la possibilité du recours aux emprunts bancaires,
- 7. Choix d'une forme juridique** : définition des statuts du montage choisi,
- 8. Urbanisme** : dépôt du permis de construire et lancement des travaux.

Quels enjeux ?

Quatre enjeux majeurs légitiment l'habitat participatif :

- Le droit au logement pour tous
- Le lien social comme levier du vivre ensemble
- L'implication citoyenne dans la transformation du territoire
- L'économie sociale et solidaire.

« La ville lance le 29 mai 2015 son premier appel à projets pour l'habitat participatif.

Avec trois terrains réservés par la ville à cet effet, notre objectif est clair : montrer qu'il est possible d'habiter autrement.

Nous sommes convaincus que c'est là une façon de faire échapper la question vitale du logement aux logiques spéculatives.

Ce mode de construction est aussi un facteur de cohésion dans les quartiers : à vous, qui en êtes les habitant(e)s, de désirer par exemple partager un composteur collectif au recoin de la place ou cultiver un jardin partagé au pied de votre immeuble.

L'habitat participatif ne doit pas être un concept figé de plus : ce sera ce que nous en ferons ».

Cécile HELLE

AVIGNON

avignon.fr

une autre façon d'habiter la ville



- > **Permettre** à des habitants de participer à la construction de leur propre logement
- > **Diminuer** le poids des dépenses liées au logement
- > **Habiter** ensemble
- > **Développer** les valeurs de partage et de solidarité
- > **S'engager** dans l'éco-construction et le développement durable

AVIGNON

avignon.fr

Avignon s'engage

Très présent dans les pays nordiques depuis de nombreuses années, l'habitat participatif conquiert peu à peu nos contrées méditerranéennes.

Favoriser le vivre ensemble,
encourager les liens intergénérationnels,
développer un modèle économique innovant,
permettre à tous de devenir propriétaire.

- > **L'HABITAT PARTICIPATIF RÉPOND À DES ENJEUX SOCIÉTAUX MAJEURS.**

C'EST POURQUOI LA VILLE D'AVIGNON S'ENGAGE RÉSOLUMENT À ACCOMPAGNER TOUS CEUX QUI FONT LE CHOIX d'une autre façon d'habiter la ville.



AVIGNON

avignon.fr

appel à projets

ÊTRE HABITANT PARTICIPATIF, À AVIGNON, C'EST POSSIBLE,

pourquoi pas vous ?

Élaborer collectivement un projet d'habitat, partager un composteur ou une buanderie, cultiver un jardin partagé au pied de son immeuble, anticiper l'accueil d'un proche et créer une nouvelle solidarité, organiser un repas entre voisins ...

- > CHOISIR L'HABITAT PARTICIPATIF C'EST AUSSI S'ENGAGER POUR DES VALEURS DE VIVRE ENSEMBLE, DE PARTAGE, DE SOLIDARITÉ.



Pour accompagner cette dynamique, AVIGNON LANCE UN APPEL À PROJETS LE 29 MAI 2015

sur 3 terrains retenus pour cet usage. Regroupez-vous, mettez en commun vos ressources, et concevez, réalisez, financez ensemble vos logements.



AVIGNON

avignon.fr

Pour tout savoir

JEUDI 30 AVRIL

14h30 - 17h

- > INTERVENTION DE L'ASSOCIATION REGAIN ACCOMPAGNATRICE DE PROJET

L'HABITAT PARTICIPATIF AINSI QUE LES QUESTIONS PLUS TECHNIQUES SUR LES PROJETS.

VENDREDI 1^{ER} MAI

11h - 17h

- > INTERVENTION DE L'ASSOCIATION « ECO HABITER VAUCLUSE »

15h - 16h

- > RENCONTRE THÉMATIQUE « HABITAT PARTICIPATIF : PRATIQUE ET CONCEPT CITOYEN »

SAMEDI 2 MAI

10h - 13h

- > CONFÉRENCE VINCENT DELAHAYE CONSEILLER MUNICIPAL DÉLÉGUÉ À L'HABITAT D'URGENCE ET AUX NOUVEAUX MODES D'HABITAT : INTERGÉNÉRATIONNEL, COOPÉRATIF, ÉCOHABITAT

11h

- > TEMPS PUBLIC PRINTEMPS 2015 : LA VILLE D'AVIGNON LANCE SON 1^{ER} APPEL À PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF

SOYEZ LES PREMIERS À VIVRE L'EXPÉRIENCE

DEVENEZ UN HABITANT PARTICIPATIF,

vivez autrement !



AVIGNON

avignon.fr