



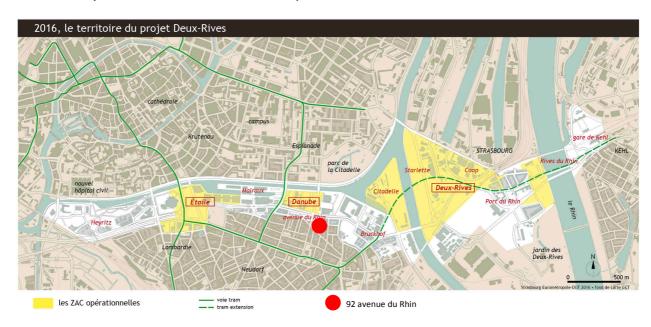
Strasbourg-Neudorf, terrains 92 avenue du Rhin

Consultation d'opérateurs pour un bâtiment démonstrateur tertiaire avec une utilisation maximisée en matériaux bois

Cahier des charges et règlement de consultation Direction Urbanisme et territoires, avril 2017

## Préambule / Contexte

La consultation a pour objectif l'attribution de terrains à un opérateur, pour le développement d'un programme tertiaire innovant dans sa conception et sa programmation. Les terrains concernés d'une surface d'environ 19 ares sont propriétés de l'Eurométropole de Strasbourg et de la Ville de Strasbourg. Situé à l'angle de l'avenue du Rhin et de la rue de Lièpvre, ils sont actuellement occupés par un terrain d'évolution sportive, devant le Gymnase public de la Musau, qui sera conservé. Une marge de recul de 4m entre le terrain du Gymnase et le projet de construction est imposée, pour des raisons d'accès au Gymnase. Cet accès de 4m restera public.





# 1. Prescriptions

## 1.1. Programmation

La programmation demandée est de type tertiaire avec une partie qui pourra être proposée en activités sur le RDC.

Environ 5 000 m² de SP de locaux tertiaires/activités peuvent être développés sur le terrain (une modification du PLUi est en cours à cette fin).

Le candidat devra identifier dans son dossier de candidature les preneurs pour 50% des surfaces à minimum. Les preneurs devront fournir des courriers d'engagement ferme. Il s'agit ici de valider la nature des preneurs et de s'assurer de l'engagement opérationnel rapide de l'opération.

Les activités qui seraient développées en rez-de-chaussée devront participer à l'animation de l'avenue du Rhin et proposer des activités innovantes au regard du quartier environnant. Cette partie du programme sera laissée à la libre appréciation de l'opérateur mais devra être motivée et justifiée eu regard du contexte urbain.

La programmation tertiaire ne pourra en aucun cas être mutée en logements. La programmation en tertiaire sera retranscrite dans la promesse de vente avec clause d'annulation de la vente ou de pénalités en cas de modification de la programmation demandée au cahier des charges.

Compte tenu de la pression croissante en stationnement sur le secteur, l'opération devra prévoir environ 60 places de stationnement en sous-sol, afin de répondre aux demandes des usagers ou des résidents du secteur. Les modalités de fonctionnement et d'exploitation devront être explicitées.

Le prix minimal du terrain est fixé à 1,1M€ HT (prix basé sur une référence de charge foncière des de 220€ / m² / sp HT).

Enfin, l'opération fera l'objet d'une intervention artistique menée par l'opérateur, à définir dans le cadre d'un dispositif partenarial dénommé Signature porté par la collectivité.

#### 1.2. Prescriptions urbaines

Les projets qui se développent le long de l'avenue du Rhin ont pour objectif de structurer et animer cet axe routier reconverti en nouveau boulevard urbain. Par ailleurs, les terrains objets de la consultation, occupent une position sur un carrefour important reliant l'Esplanade à Neudorf : ils pourront jouer un rôle de repère urbain le long de l'avenue.

Le projet devra s'établir en cohérence avec les immeubles voisins (logements à l'est et gymnase au sud).

Les accès piétons et entrées des bâtiments devront se localiser le long des espaces publics et participer à leur animation, notamment le long de l'avenue du Rhin. Les fonctions installées en RDC devront s'inscrire dans cette logique. Les accès seront gérés de plain pied avec les trottoirs limitrophes.

Un accès automobile unique devra être intégré au bâtiment et localisé rue de Lièpvre (un accès motorisé sur l'avenue du Rhin ne sera pas admis) via une contre allée par le parking public existant du gymnase qui sera maintenu.

Toutes les places de stationnement de l'opération seront gérées exclusivement en sous-sol.

La collecte des ordures ménagère devra également se faire depuis la rue de Lièpvre : une aire de présentation sera créée sur le parking public existant, au niveau du portique actuel.

Le lauréat de la présente consultation devra faire état de ses rendus successifs à l'occasion de réunions de travail avec les services de la collectivité (Projets urbains, Police du Bâtiment) dès le stade esquisse et jusqu'au dossier de permis de construire.

## 2. Données domaniales

Les terrains d'assiette de la consultation sont propriété des collectivités Eurométropole et Ville de Strasbourg.

Les collectivités feront leur affaire de toutes les procédures domaniales préalables nécessaires permettant la cession des terrains.

## 3. Données environnementales

#### 3.1. Situation environnementale

Le site fera l'objet d'un diagnostic environnemental. Les études n'étant pas finalisées au moment de la rédaction du présent cahier des charges, elles seront communiquées ultérieurement à l'ensemble des candidats au moins 15 jours francs avant la date limite de remise des candidatures. Dans le cas où le prestataire des études ne serait pas en capacité de finaliser le diagnostic environnemental dans les délais, la date limite de remise des candidatures sera reportée.

L'établissement du dossier de candidature de l'opérateur se fera en toute connaissance de cause de ces rapports. En outre, le candidat qui sera désigné lauréat ne pourra réclamer à aucun moment une remise sur le prix du terrain pour découverte de nouvelles pollutions ou tout autre sujet lié à la qualité des sols.

## 3.2. Objectifs environnementaux

De manière générale, en dehors des niveaux techniques et environnementaux demandés ci-dessous, le projet devra s'inscrire pleinement dans le Référentiel annexé au cahier des charges, pour un aménagement et un habitat durables élaboré par l'Eurométropole en tant que cadre fixant les objectifs quantitatifs et qualitatifs visés dans l'opération, depuis sa conception jusqu'à sa réalisation.

#### 3.2.1 Attentes techniques et environnementales du projet

L'ambition attendue est de développer un immeuble démonstrateur de constructions à impact environnemental et notamment carbone le plus faible possible. Pour cela le projet devra privilégier au maximum l'usage du bois et des matériaux biosourcés locaux et vise un objectif de performance énergétique ambitieux.

L'intégration de nouveaux modes de construction et la prise en compte volontariste des contraintes et enjeux actuels, notamment en matière d'environnement, se fera dans un souci de grande qualité architecturale.

Un des objectifs du projet consiste également à participer au développement de la filière boisconstruction en maitrisant les techniques constructives de manière adaptée au contexte climatique local. Parallèlement à cela, il convient de s'appuyer sur une connaissance plus précise des impacts de la construction en bois (surcoûts ou gains par rapport aux techniques actuelles) car un effet de masse est attendu dans un second temps du fait du déploiement de ces techniques à une échelle beaucoup plus large.

#### Les objectifs techniques et environnementaux visés pour l'immeuble tertiaire

Les principaux objectifs environnementaux du projet concernent :

- la maximisation de l'utilisation des matériaux biosourcés y compris le bois avec une possibilité de mixer avec d'autres matériaux,
- une empreinte carbone globale du projet réduite, grâce d'une part à l'utilisation de matériaux vertueux, d'autre part à une enveloppe thermique des bâtiments optimisée, ainsi que toute autre solution visant à atteindre cet objectif (le système de production de chaleur, l'approvisionnement local...).
- un niveau de performance énergétique supérieure à la réglementation thermique en vigueur, soit RT 2012 -20%.

#### 3.2.2 Les matériaux de construction

Il est souhaitable que la majorité du bois et matériaux biosourcés utilisés proviennent d'un approvisionnement local (pour favoriser l'utilisation des essences locales et par la même occasion les emplois locaux), c'est-à-dire dans le rayon le plus court possible autour du chantier. Cet objectif sera particulièrement pris en compte au moment de la constitution des équipes techniques du lauréat de la consultation.

Dans cet objectif, un bilan carbone et énergétique sera également demandé lors de l'élaboration du projet. Celui-ci se fera en évaluant essentiellement l'impact des matériaux de construction principaux (notamment de gros œuvre : ossature, parois, isolant, menuiseries, toitures...) sur la base des facteurs d'émissions et par type de matériaux en fonction des scénarii constructifs envisagés. Ces études devront constituer un critère de choix des matériaux complémentaire des approches architecturales, économiques et temporelles (pérennité dans le temps, maintenance et entretien). Le bilan énergie / carbone construction devra être comparé avec le bilan carbone d'exploitation du projet (approvisionnement en énergie : chauffage, ECS, électricité...) sur plus de 40 ans.

De plus, ces bois devront répondre à des exigences de qualité et de durabilité de gestion des ressources forestières. A ce titre, les eco-certifications (PEFC, FSC) sont une des possibilités offertes au lauréat et à ses prestataires techniques pour s'engager dans ce sens.

Les autres matériaux non biosourcés devront également être vertueux.

#### 3.2.3 La performance énergétique et l'approvisionnement énergétique

Dans le cadre d'une performance énergétique supérieure à la réglementation thermique en vigueur, un label sera proposé par le candidat pour justification.

Conformément aux objectifs du Plan climat territorial de la Ville et de l'Eurométropole, l'atteinte à minima de 30% d'énergies renouvelables sur les consommations réglementaires doit être justifiée.

Le candidat devra proposer un ou des systèmes d'approvisionnement énergétique vertueux autre que l'utilisation de biogaz. Le recours au gaz ne pourra se faire qu'en solution d'appoint.

### 3.2.4 Les autres objectifs environnementaux

Une démarche environnementale globale est attendue sur ce projet. Elle regroupera un certain nombre de thématiques : matériaux, énergie, qualité de l'air à l'intérieur, gestion de l'eau, et se fera durant l'ensemble du processus de conception et de réalisation du projet.

Au-delà des volets propres aux matériaux de construction et aux performances énergétiques, d'autres objectifs environnementaux sont à prendre en compte également pour ce projet et parmi lesquels :

- la compatibilité entre l'usage optimisé des matériaux de construction biosourcés (dont le bois) et la qualité de l'air intérieur dont une exigence particulière est attendue. Pour rappel, le projet étant également situé en zone de vigilance rouge pour la qualité de l'air de l'avenue du Rhin, la gestion des prises d'air et de ventilation du bâtiment devra permettre de garantir aux occupants une qualité d'air compatible avec les enjeux de santé du moment,
- une autre attention particulière est attendue sur la thématique du confort des usagers des bureaux, notamment en termes de protection solaire, et de refroidissement des locaux par une solution de refroidissement par PAC ou autre (sous réserve de l'état des sols et de la nappe). Une proposition de refroidissement de type climatiseur ne sera pas acceptée.
- les interactions et la comptabilité entre construction bois, façades et/ou toitures végétalisées et intégration de modules photovoltaïques en toiture et/ou en façade,

Une notice environnementale sera réalisée et alimentée/actualisée durant le processus de projet. Elle sera renseignée avant dépôt de la demande de permis de construire et mise à jour régulièrement au fur et à mesure de l'avancement du projet (esquisse, avant-projet sommaire et détaillé, projet et dossier de consultation des entreprises, chantier, livraison du bâtiment, suivi de la performance des bâtiments sur deux ans).

#### 3.2.5 Attente en matière d'insertion sociale

Dans le cadre de la présente consultation, il est demandé aux candidats de s'engager sur la réalisation d'un minimum d'heures d'insertion qui ne pourra pas être inférieur à 5% des heures travaillées. Cet

engagement sera repris dans le protocole foncier signé à l'issue de la consultation puis dans la promesse synallagmatique de vente des terrains. Le Relais-emploi Chantiers et les services de l'Eurométropole seront partenaires et référents pour la mise en place des clauses d'insertion.

# 4. Règlement de consultation

#### 4.1 Portée de la consultation

La présente consultation est organisée par les Collectivités, hors champ du Code des marchés publics.

Par leur soumission, les opérateurs ou groupements d'opérateurs candidats reconnaissent :

- que la présente mise en concurrence ne constitue pas une offre de contracter des Collectivités mais une invitation à présenter des offres, à leurs frais et risques ;
- que les Collectivités pourront discrétionnairement modifier les termes de la procédure ou y mettre fin à tout moment;
- que le seul droit dérivant pour les candidats de leur participation à la procédure consiste en l'examen par les Collectivités de leur proposition. Ils s'interdisent en tant que de besoin de mettre en cause la responsabilité des Collectivité et de ses conseils.

#### 4.2 Organisation de la consultation

## **Principes**

La présente consultation, ouverte, est organisée en une phase, consistant pour les Collectivités à sélectionner parmi les équipes candidates, une équipe composée d'un opérateur ou groupement d'opérateurs immobiliers, entouré de ses prestataires techniques (architecte(s), bureau(x) d'études, entreprise(s) de construction), contrôleur technique , sous réserve d'un nombre suffisant de candidats présentant une candidature régulière et répondant aux critères précisés ci-après. Cette équipe sera chargée de proposer et mettre en œuvre un projet dont les attentes sont décrites dans le cahier des charges.

#### Composition de l'équipe

Sont admis à candidater des équipes comprenant un opérateur ou un groupement d'opérateurs, maître d'ouvrage, à qui sera cédé les terrains, ainsi que ses principaux prestataires techniques :

- un ou des architectes en mesure d'apporter une approche architecturale originale et de qualité, au regard des ambitions de la consultation et assurant la maîtrise d'œuvre des constructions;
- un ou plusieurs bureaux d'étude compétents notamment en matière de structure bois et de qualité environnementale du bâti ;
- une ou plusieurs entreprises spécialisées en matière de construction bois et/ou mixant le bois et d'autres matériaux, capables de développer des systèmes constructifs innovants
- un ou plusieurs bureaux de contrôle.

Les architectes ne pourront pas être présents dans plusieurs équipes.

Pour les bureaux d'études, contrôleur technique et les entreprises, ceux-ci pourront être présents dans plusieurs équipes.

Si un groupement d'opérateurs présente sa candidature, l'un des opérateurs sera identifié dans le dossier remis, comme le mandataire du groupement.

Le montage proposé devra contenir les modalités de choix des principaux prestataires techniques, la désignation de(s) l'architecte(s), bureaux d'études devant faire l'objet d'une désignation commune.

#### 4.3 Composition du dossier de consultation

Le dossier de consultation est composé des pièces suivantes :

- 1. présent cahier des charges et règlement de consultation
- 2. plan AutoCAD du site avec emprise du terrain
- 3. plan foncier

- 4. orthophoto
- 5. projet de règlement et plan de zonage du PLUi (modification n°1 soumise à enquête publique)
- 6. Le Référentiel pour un aménagement et un habitat durables
- 7. Un modèle de bilan prévisionnel à compléter

#### 4.4 Contenu du dossier de candidature

#### Le dossier de candidature comprendra les éléments suivants :

1) Une lettre de motivation présentant l'intérêt de l'équipe pour la consultation (CINQ pages A4 maximum)

### 2) Une note de présentation de l'équipe candidate

La note de présentation indiquera les noms, coordonnées et références de l'opérateur maître d'ouvrage. Si la maîtrise d'ouvrage est assurée par un groupement d'opérateurs, ces indications seront données pour chaque membre du groupement. Cette note sera cosignée par l'ensemble des membres du groupement.

Les modalités d'organisation juridiques et financières du maître d'ouvrage ainsi que la répartition des rôles au sein du groupement seront précisés (constitution d'une société commune, co-promotion, répartition du programme entre promoteurs...).

#### Cette note fera apparaitre les noms :

- du ou des architectes proposés, avec le nom de l'architecte mandataire si besoin est ;
- du ou des bureaux d'études proposés et leurs compétences techniques (les compétences techniques bois et énergétiques reconnues sont exigées);
- de la ou des entreprises proposées
- du ou des bureaux de contrôle proposés.

Cette note détaillera également le mode d'organisation et la structure de décision qui seront mis en place dans le cadre de ce projet avec l'équipe de maîtrise d'œuvre (architectes, bureaux d'études techniques), le contrôleur technique et les entreprises de construction.

La note précisera également les expériences/habitudes à travailler ensemble d'une partie ou de la totalité des différents membres du groupement.

#### 3) Les éléments financiers permettant d'apprécier la capacité financière des candidats

L'opérateur membre de l'équipe candidate qui acquerra les charges foncières fournira les liasses fiscales pour les 3 derniers exercices comptables clos (2013/2014/2015) permettant d'appréhender notamment les fonds propres, l'endettement, le chiffre d'affaire et le résultat, et une note présentant l'activité de la structure sur les 3 derniers exercices : effectifs, évolution de la production par produit et/ou nature de prestations.

Concernant le ou les BET, architectes et entreprises, il leur est demandé de fournir : le chiffre d'affaire et le résultat, et une note présentant l'activité de la structure sur les 3 derniers exercices : effectifs, évolution de la production par produit et/ou nature de prestations.

## 4) Le règlement de la consultation et le cahier des charges dûment paraphés

5) Une sélection de 3 références (réalisations de moins de 5 ans, livrées ou en cours de chantier) pour chaque membre de l'équipe candidate (opérateurs, architectes, BET, entreprises, et contrôleur technique) montrant sa capacité à réaliser des opérations exemplaires en matière environnementale et d'une grande qualité architecturale pour des programmes équivalents, mettant en avant l'expertise en matière de construction mixant le bois et d'autres matériaux, ou en structure bois, si possibles pour des bâtiments de plus de R+3. A noter que des références montrant la capacité des membres à concevoir des opérations de manière collaborative (en associant en plus du promoteur et de l'architecte, des BET, des entreprises de la construction, des centres de recherche et des pôles de compétitivité) seront particulièrement appréciées, tout comme l'expérience déjà menée de travail en commun entre une partie voire la totalité des membres du groupement.

Pour chaque référence, les éléments suivants devront être indiqués :

- type de projet (dont information sur construction neuve, réhabilitation et/ou extension)
- localisation du projet
- surface générale (m² SP), programme (surfaces m² SP / programmation)

- hauteur des constructions
- rôle tenu par le membre de l'équipe dans le projet
- nom et coordonnées des concepteurs et entreprises de construction
- nom et coordonnées du maître d'ouvrage et du vendeur du terrain (collectivité ou aménageur)
- calendrier (date de conception/concours, date de livraison) précisant la durée des phases de conception jusqu'au PC et de chantier,
- montant de travaux HT (hors parking et VRD), prix de sortie, précisant les particularités du projet qui auraient un impact sur le coût (fondations spéciales, parking sous terrain, autres particularités techniques et constructives, qualité du sol, etc)
- intégration du bois dans la référence (structure, parement, volume en dcm3/m², etc.)
- niveau de performance énergétique (BBC, RT 2012, Effinergie +, BEPAS, BEPOS...)
- approvisionnement énergétique avec la part d'énergie renouvelable, les autres spécificités environnementales de la référence (gestion des nuisances, traitement des déchets, gestion des eaux, etc.)

Ces documents seront fournis au format papier A4 et sur support numérique (.pdf et .jpg).

6) Une hypothèse de bilan prévisionnel (cf. bilan cadre à compléter), accompagné d'un courrier confirmant le montant de charges foncières. Il est rappelé que le prix minimal du terrain est fixé à 1,1M€ HT (prix basé sur une référence de 220€ / m² sp). Ces documents seront signés par l'opérateur candidat ou, en cas de groupement, par l'ensemble des opérateurs membres du groupement candidat.

Ces hypothèses s'appuieront notamment sur des estimations d'objectifs :

- sur les coûts de construction intégrant les innovations,
- la rémunération du maitre d'ouvrage,
- les études,
- le foncier,
- les travaux de dépollution,
- les cessions ou location des places de parking en sous sol
- les prix de sortie
- 7) Le calendrier opérationnel de réalisation du projet (faisant apparaître notamment la date prévisionnelle des phases esquisse, APD, de dépôt des permis de construire, la date de démarrage du chantier, les délais de construction des programmes)
- 8) Une note programmatique en deux exemplaires comprenant les partenariats envisagés et formalisés (pour au moins 50% des surfaces) permettant d'apprécier le caractère innovant de la partie activités en RDC et de sécuriser les perspectives commerciales tant sur la partie tertiaire qu'activités en RDC : investisseurs, utilisateurs, gestionnaires... La note devra aussi décrire les modes de gestion du parking et la manière dont il pourra être mis à disposition d'utilisateurs extérieurs à l'opération.
- 9) Une note livrant des premières intentions architecturales, urbaines et paysagères en deux exemplaires qui visera à expliciter les intentions essentielles des auteurs, le rapport avec l'existant, les aspects qu'ils ont souhaité privilégier, et les caractéristiques principales de leur proposition (DIX pages A3 maximum). Cette notice comprendra notamment des éléments relatifs :
  - aux principes d'aménagement urbain envisagés ;
  - aux principes architecturaux privilégiés pour le projet et leur lien avec les objectifs de la consultation tels que décrit dans le cahier des charges ;
  - aux principes de traitement des éventuels espaces paysagers.

# Les rendus seront de type :

- volumétrie, plan de masse avec les informations sur le nombre de niveaux, coupes de principes cotées, plan d'organisation schématique du RDC, avec les accès, plan d'organisation du parking sous-sol.
- 10) Une note technique et environnementale (QUINZE pages A4 maximum) comprenant notamment des éléments relatifs :
  - au bon respect des prescriptions environnementales figurant dans le cahier des charges ;
  - aux premiers principes techniques et structurels envisagés en matière de construction bois et d'utilisation des matériaux biosourcés, indiquant notamment la quantité minimale de matière biosourcée (au sens de l'arrêté du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « bâtiment biosourcé ») que le candidat compte mettre en œuvre dans son programme, hors structure, maçonnerie, gros œuvre et charpente.

#### 4.5 Modalités de dépôt des candidatures

Les concurrents devront remettre le dossier de candidature avant le 12 mai à 11 heures.

Les envois seront acheminés sous la seule responsabilité des concurrents. Les Collectivités ne pourront être tenues pour responsables du dépassement du délai de remise des candidatures et des offres. Les frais de transport seront à la charge des concurrents.

Les prestations seront remises contre récépissé ou envoyées par colis postal en recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante :

## DUT Service Projets urbains Eurométropole de Strasbourg 1 parc de l'Etoile 67 000 STRASBOURG

Les plis devront porter obligatoirement la mention suivante :

## «Consultation d'opérateurs terrain MUSAU - Candidature» NE PAS OUVRIR

#### 4.6 Composition et rôle de la commission

#### Composition de la commission

La commission sera composée d'élus et de techniciens représentants des Collectivités, d'un représentant du conseil de quartier, et d'autres personnalités compétentes.

#### Rôle de la commission

La commission vérifiera la conformité des candidatures au présent Règlement de Consultation et Dossier de Consultation. Il procédera à l'examen des candidatures reçues, après analyse par une commission technique.

Il se réserve la possibilité de procéder à l'audition de certains candidats. La date de l'audition sera, le cas échéant, communiquée ultérieurement aux candidats concernés.

La commission analysera les offres sur la base des critères d'appréciation mentionnés au présent règlement et proposera un lauréat.

La commission se réserve le droit, si nécessaire de se réunir plusieurs fois avant de formuler son avis.

Les candidatures pourront faire l'objet de négociations. Ces négociations seront menées par les Collectivités. Elles se dérouleront dans le respect du principe d'égalité de traitement des candidats. Elles pourront porter sur l'ensemble des éléments du dossier.

En cas de défaillance ultérieure de l'opérateur lauréat, les Collectivités se réservent la possibilité de se tourner vers l'opérateur qui aura été classé second par la commission pour négocier avec elle son engagement dans le projet.

# 5. Critères de jugement des candidatures et des offres

Le jugement des candidatures s'effectuera sur la base des critères suivants, par ordre d'importance :

- cohérence et qualité de l'organisation de l'équipe candidate au vu de l'objet de la consultation et capacité financière de ses membres ;
- qualité des références proposées pour chacun des membres de l'équipe et adéquation avec l'objet de la présente consultation ;

- compréhension, appréhension, appropriation du projet objet de la consultation tel que cela apparait dans la lettre de motivation;
- qualité des propositions en matière d'utilisation du bois et de matériaux biosourcés et cohérence de l'hypothèse du bilan prévisionnel détaillé d'opération;
- qualité de la programmation et d'engagement des preneurs sur 50% des surfaces minimum, des produits immobiliers et adéquation des prix de sortie avec la clientèle cible ;
- offre de prix des terrains ;
- proposition de calendrier intégrant notamment les différentes réunions de mise au point du projet.

# 6. Synthèse du calendrier prévisionnel de la consultation

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Date de publication : 12 avril 2017

Date limite de remise des candidatures: 12 mai à 11 heures

- Date prévisionnelle de la commission : à définir

# 7. Conditions de réalisation qui s'imposeront au lauréat

L'opérateur ou le groupement d'opérateurs désigné comme lauréat à l'issue de cette consultation se verra confier la réalisation du projet pour lequel il aura été retenu.

Le ou les architectes et BET désignés par le maître d'ouvrage lauréat exerceront pour le compte de l'opérateur ou du groupement d'opérateurs maître d'ouvrage du projet une mission de maîtrise d'œuvre complète.

La maîtrise d'œuvre sera ainsi présente pendant l'ensemble des phases de conception et de réalisation du projet et assurera le suivi du chantier jusqu'à la remise des ouvrages.

Selon le montage retenu par le candidat lauréat, la ou les entreprises de construction pourront être associées aux études pendant la phase de conception. Toutefois, la maîtrise d'œuvre (architectes et BET) restera pleinement responsable des études de conception a minima jusqu'en phase DCE incluse.

La maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre auront pour objectif de déposer une ou des demandes de permis de construire pour l'ensemble des projets ainsi que l'ensemble des autorisations administratives rendues nécessaires par le projet dans un délai de 18 mois maximum à compter de la commission de désignation du lauréat de la consultation. Des réunions de mise au point seront régulièrement organisées par les Collectivités et ses conseils.

En cas de défaillance d'un acteur réuni autour du maitre d'ouvrage au cours du projet, le lauréat s'engage à proposer à l'agrément des Collectivités un acteur présentant des qualités et compétences équivalentes à substituer.

# 8. Principes généraux de cession des terrains

Une proposition de prix du terrain sera déterminée par l'opérateur candidat.

Cette proposition sera un critère d'appréciation de l'offre.

Le prix sera fixé au moment de la remise de l'offre, valeur indice INSEE construction 1er trimestre 2017. Le prix sera révisable jusqu'à la date de la signature de l'acte authentique suivant l'indice INSEE construction.

## Modalités de réservation des terrains

- A l'issue de la phase de mise au point, le terrain objet de la consultation fera l'objet d'une promesse de vente, assortie d'une indemnité d'immobilisation de 5%. Cette indemnité restera acquise en cas de défection de l'opérateur, pour quelque raison invoquée (y compris pour des raisons de difficultés de pré-commercialisation). En cas de réalisation définitive de la vente par réitération de la promesse de vente par acte authentique, l'indemnité s'imputera à due et concurrence sur le prix;
- La promesse de vente sera signée dans un délai de 3 mois à compter de la délibération de l'Eurométropole de cession des terrains à l'opérateur ;
- La promesse de vente engagera l'opérateur à déposer un permis de construire dans les 6 mois suivant la signature de la PSV ;
- L'acte authentique de vente à intervenir comprendra par ailleurs des clauses engageant l'opérateur à respecter notamment :
- o le projet architectural : le dossier de demande de permis de construire et toute pièce descriptive complémentaire devront être respectées et constitueront une condition déterminante et impulsive du consentement de la collectivité à la vente. Le non respect du projet pourra entrainer l'attribution de dommages et intérêts au profit de l'Eurométropole ou la résolution de la vente. Tout dépassement de la surface de plancher prévue au permis de construire sera subordonné à l'agrément du vendeur, et fera l'objet de l'application d'une clause pénale ;
- la programmation, qui devra respectée la portée initiale du cahier des charges initial, c'est-àdire une vocation première en locaux tertiaires avec une partie en activités innovantes en RDC;
- o par ailleurs, dans l'acte de vente sera insérée une restriction au droit de disposer garantissant l'interdiction pour l'acheteur de revendre le terrain cédé, nu, sans l'accord de l'Eurométropole dans un délai de 2 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente. Cette restriction au droit de disposer sera inscrite au Livre Foncier et pourra être levée à compter de la délivrance par l'acquéreur au vendeur de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux :
- o le planning opérationnel : le bien vendu sera grevé d'un droit à résolution au profit de l'Eurométropole avec inscription au Livre Foncier. Ce droit permettra de garantir le démarrage des travaux de construction intervenant au plus tard 12 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente ; ce droit à résolution pourra être radié sur présentation par l'acquéreur d'un procès-verbal de démarrage des travaux effectué par voie d'huissier ;
- o la démarche environnementale proposée: le projet s'accompagnera d'une notice environnementale détaillée comprenant les objectifs et niveaux de performances sur laquelle le candidat s'engagera, et s'inscrira dans le cadre du Référentiel pour un aménagement et un habitat durables. Le respect de cette notice et des objectifs constitue une condition déterminante et impulsive du consentement de l'Eurométropole, tout manquement sera sanctionné par des dommages et intérêts;
- o la mise en œuvre de clauses d'insertion dans les marchés de travaux : dans le cadre de la présente consultation, il est demandé aux candidats de s'engager sur la réalisation d'un minimum d'heures d'insertion qui ne pourra pas être inférieur à 5% des heures travaillées. Le Relais-emploi Chantiers et les services de la DUT seront partenaires et référents pour la mise en place des clauses d'insertion. Le non-respect de la condition particulière portant sur l'insertion par l'emploi entraînera la mise en œuvre d'une astreinte ;
- o clause dépollution : compte tenu des études de sol qui seront portées à la connaissance dans le cadre de la présente consultation, l'acquéreur prendra les biens en l'état, sans garantie de la collectivité, notamment au niveau de l'état du sol et du sous-sol. Il fera son affaire de toute découverte de pollution complémentaire ou de tout vice caché du sous-sol;
- clause réseaux / viabilisation du terrain : les frais de viabilisation de la parcelle seront à la charge intégrale de l'opérateur. Tout dévoiement de réseaux que l'opérateur jugerait nécessaire sera également à sa charge intégrale.

# 9. Documents communiqués aux candidats

A partir de la publication de l'appel à candidature, un lien de téléchargement des documents du du dossier de consultation sera remis aux candidats en faisant la demande aux adresses suivantes :

jean-baptiste.alberico@strasbourg.eu

# 10. Informations pratiques

Tous les renseignements complémentaires pourront être obtenus auprès de Jean-Baptiste ALBERICO : jean-baptiste.alberico@strasbourg.eu