

**Société d'Aménagement et  
d'Équipement de la Région de  
Strasbourg**



**CONSULTATION POUR  
L'ATTRIBUTION D'UN LOT  
D'AUTOPROMOTION A  
MITTELHAUSBERGEN**

**Lotissement  
Le Jardin des Sources**

**CAHIER DES CHARGES GENERAL  
ET REGLEMENT DE CONSULTATION**

V3

**sers**

10, rue Oberlin

67080 Strasbourg Cedex

Tel. +33 (0)3 88 37 88 88

Fax +33 (0)3 88 37 88 77

[www.sers.eu](http://www.sers.eu)

Septembre 2021

## CONTEXTE ET OBJECTIFS

« L'autopromotion est une alternative à la promotion privée ou sociale et à l'habitat individuel, une manière plus qualitative, plus économe et plus durable de fabriquer de l'urbain mixte et un voisinage convivial et harmonieux. »<sup>1</sup>

Il s'agit ainsi pour un groupe de particuliers de mener ensemble un projet immobilier qui corresponde réellement à leurs attentes et qui puisse sortir des cadres de la promotion immobilière classique.

Le groupe est maître d'ouvrage du projet et par conséquent responsable de bon aboutissement de celui-ci.

L'autopromotion permet de « désanonymiser » l'habitat collectif, d'obtenir des projets atypiques correspondant aux attentes du groupe, de partager et d'amoindrir les coûts en réduisant les intermédiaires. Fondée sur le principe de « construire pour habiter », l'autopromotion sous-entend également le partage par le groupe de valeurs communes concernant la manière d'habiter, qui constitueront le socle de la future copropriété.

La SERS exerce sa mission d'aménageur par d'importantes opérations en site urbain reconnues pour leur complexité, qu'elles soient à vocation résidentielle, tertiaire, industrielle, de loisirs et opérations mixtes. Elle s'efforce de développer et mettre au premier plan de toutes ses opérations une forte identité « développement durable » et participe ainsi à la construction de la ville durable en partenariat avec les collectivités. Elle a également pour principales ambitions de promouvoir des formes innovantes d'habitat, de lutter contre l'étalement urbain, de renforcer le lien social et le « mieux vivre ensemble » et de construire des bâtiments économes en ressources.

Eu égard au succès rencontré par ses premières expériences, la S.E.R.S. propose aujourd'hui d'expérimenter le principe de projets participatifs sur ses autres opérations.

### **Par cette démarche, la SERS a pour objectif de :**

- soutenir l'émergence de projets d'autopromotion.
- favoriser une architecture contemporaine de haute qualité environnementale et énergétique.
- contribuer à régénérer la ville en travaillant sur le tissu urbain existant.
- diversifier le modèle standard d'habitat en proposant une offre sur mesure, adaptée à la spécificité et à la complexité des besoins de chaque occupant.
- diversifier les modes de production du logement et les opérateurs.

### **La consultation, quant à elle, porte sur :**

- la cession d'un terrain à un groupe d'autopromotion (le maître d'ouvrage).
- afin d'y édifier un projet immobilier.
- intégrant les critères de développement durable et de qualité environnementale.

---

*1 D'après une définition proposée en septembre 2007 par Alain Meyer, architecte et chef de projet à la SERS, dans son mémoire intitulé Pour une autopromotion en France, selon l'exemple allemand des Baugemeinschaften, essai de guide pratique, également cité dans Guide Pratique de l'Autopromotion, Association Eco-Quartier Strasbourg et le CAUE du Bas-Rhin, Mars 2011.*

# OPERATION

## Présentation de l'opération

Le quartier « Le Jardin des Sources » est situé au sud de la commune de Mittelhausbergen sur un terrain agricole, bordé sur 3 cotés par une urbanisation diffuse.



**Plan de situation – SERS**

Il est situé à 2 km du centre village de Mittelhausbergen et à 7 km du centre-ville de Strasbourg. Il jouxte au Sud-Ouest la limite communale d'Oberhausbergen.

Il présente une forte attractivité du fait de sa situation très proche de Strasbourg et de la zone d'activités tertiaire de l'Espace Européen de l'Entreprise de Schiltigheim.

L'opération « Le Jardin des Sources » s'étend sur 7 hectares et sera réalisée en quatre tranches. La tranche 1 est aujourd'hui achevée. La commercialisation des tranches 2 et 3 a démarré début 2021.

Les objectifs de ce nouveau quartier sont multiples :

- Mixité urbaine et sociale par la typologie de l'habitat (collectif, intermédiaire, individuel dense) et la diversité des usages, (habitat, espaces verts, services) ;
- Diminuer la perception de la voiture dans le quartier et inciter aux modes de déplacements doux ;
- Qualité des espaces tant publics que privés (traitement paysager, création de liaisons piétonnes, jardins collectifs et jardins partagés...);
- Prendre en compte l'accessibilité à la RD31 et la présence de la ligne HT ;
- Intégrer dans le projet des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales pour ne pas surcharger la faible capacité du réseau existant ;
- Promouvoir le développement durable tant à l'échelle de l'aménagement public que sur les opérations privées : (économie d'énergie, recours aux énergies renouvelables, tri des déchets, gestion réfléchi des équipements communs.)



*Plan de composition – SERS*

### Principes d'aménagement du « secteur Sud »

Le terrain se situe dans le secteur Sud qui est en liaison avec les secteurs urbanisés des rues du Moulin et de la Victoire. Le secteur est constitué d'une trame perpendiculaire de dessertes principale et de dessertes secondaires qui structurent l'espace en îlots, eux-mêmes traversés par des circulations douces. L'ensemble organise des transitions de hauteurs entre les franges pavillonnaires et le centre plus dense.

La disposition orthogonale et hiérarchisée des voies de dessertes structure le plan et produit un découpage en îlots ou parcelles qui ménagent de nombreux passages dédiés aux déplacements en modes doux : les volumes bâtis respecteront cette organisation en privilégiant des implantations « en peigne » perpendiculaires à la voie de desserte principale.

La périphérie comprendra de l'habitat collectif, réparti en petits immeubles de 14 à 20 logements.



*Plan des entités urbaines – SERS*

## **Présentation du terrain concerné par le projet d'autopromotion : le lot N**

- Surface de la parcelle : 1152 m<sup>2</sup>
- Nombre de logements : 3 à 6 logements
- Typologie : Habitat intermédiaire (R+1 / R+2)
- Surface de plancher maximum : 510 m<sup>2</sup>
- Jardins partagés privés sur la parcelle
- Prescriptions environnementales obligatoires : certification NF Habitat HQE, labellisation Effinergie+
- Prix du terrain : 444 000€ TTC (hors coût de branchement au réseau électrique et réseau de gaz si concerné en sus)



*Plan de situation de la parcelle – SERS*

### **Règles de construction propres au lot**

#### Les surfaces :

Le lot est constitué d'une parcelle de 1.152 m<sup>2</sup> pouvant développer une surface de plancher constructible de 510 m<sup>2</sup>, à vocation résidentielle. Le groupe pourra toutefois proposer d'autres fonctions, complémentaire à celle de l'habitat, dans la limite d'1/5<sup>e</sup> des surfaces.

Le lot pourra accueillir un programme de 6 logements maximum.

#### L'implantation et le gabarit :

Les logements intermédiaires font la transition entre les logements individuels et les logements collectifs. L'îlot est longé d'un côté par une voie de desserte automobile et de l'autre par une voie de desserte piétonne doublée d'une noue. L'îlot N accueille des jardins collectifs situés à l'arrière des constructions, le long du chemin C2. Le programme sera implanté parallèlement aux voies qui le desservent. Il pourra se situer en retrait des voies de desserte afin de créer une transition entre espace public et espace privé. Le projet affichera une volumétrie découpée alternant hauteurs à R+1 et R+2. Les prolongements extérieurs participeront à la qualité architecturale des constructions.

#### Les prescriptions :

Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE) annexé à la présente consultation est découpé en 3 piliers. Il décrit les prescriptions à suivre.

- Les prescriptions architecturales (organisation sur la parcelle, volumétrie, traitement des façades, traitement des espaces extérieurs, prescriptions programmatiques...).
- Les prescriptions paysagères (principes de composition paysagère, traitement des limites parcellaires, jardins partagés privés, plantations...).
- Les prescriptions environnementales.

### **Conditions particulières :**

Le passage en phase opérationnelle de la consultation peut nécessiter la mise en œuvre d'un certain nombre de procédures. Celles-ci seront engagées par la SERS préalablement à la vente des terrains lors de la phase trois de la consultation.

NB : Le passage à la phase opérationnelle de la présente consultation est conditionné à l'aboutissement de ces procédures techniques, réglementaires et administratives. La SERS se réserve le droit de ne pas retenir d'équipe sur le ou les terrains où ces pré-requis ne pourraient être remplis, ou de retarder d'autant la cession du terrain à l'équipe retenue en cas de difficultés rencontrées.

# CAHIER DES CHARGES DE LA SERS

## Caractéristiques des groupes d'auto-promoteurs

**Le groupe candidat sera constitué :**

- Pour la phase 1 : d'un groupe de plusieurs ménages souhaitant élaborer un projet pour leur propre compte, à vocation de résidence principale. Le groupe aura la qualité de maître d'ouvrage du projet.
- Pour la phase 2 : de ce même groupe obligatoirement complété par un assistant à maître d'ouvrage professionnel (qui ne pourra être ultérieurement un membre de l'équipe de maîtrise d'œuvre) pour accompagner le groupe sur l'établissement du programme, ainsi que sa préfaisabilité financière ainsi que d'une équipe de maîtrise d'œuvre constitué d'un architecte et d'un bureau d'études spécialisé en thermique, avec des compétences environnementales.

Ce montage vise à garantir la mise en œuvre opérationnelle du projet dans des délais rapprochés.

La SERS souhaite attirer l'attention des candidats sur les conditions suivantes :

- chaque ménage ne peut faire partie que d'un seul groupe.
- Les groupes qui candidatent dans le cadre de la consultation doivent être totalement constitués.

## Programme du projet de construction en autopromotion

**Chaque projet sera constitué de :**

- Plusieurs logements, dont le nombre sera défini en fonction du potentiel constructible du terrain et de la taille/typologie des logements ciblés par les membres du groupe.
- A l'initiative des candidats : d'une ou plusieurs « activité(s) » qui pourront représenter au maximum 1/5e de la surface totale du bâtiment qui pourront se substituer aux logements sous condition de compatibilité avec la destination d'habitat du reste de l'immeuble et l'implantation dans le lotissement. Ces activités devront pouvoir contribuer à une ouverture sur l'espace public et à l'animation du quartier tout en étant en adéquation avec le POS applicable à l'opération : activité artisanale, commerce, service, profession libérale, local associatif...  
Cette activité peut être assurée par l'un des habitants de l'immeuble ou par un professionnel à qui ce local sera loué ou cédé par le groupe d'autopromotion. L'adaptabilité des locaux dans le temps est à prévoir dès la conception du projet.

## **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.

Les caractéristiques architecturales des édifices et les conditions de leur insertion dans le tissu urbain sont développées dans les documents mis à disposition des candidats dans le cadre de la présente consultation (Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales...). Ces prescriptions sont à respecter impérativement afin d'inscrire parfaitement le projet d'autopromotion au sein du projet urbain qui l'englobe.

Les règles du Plan d'Occupation des Sols de Mittelhausbergen (version du 28 janvier 2011) sont à respecter.

## **Exigences de développement durable**

Dans le cadre de cette consultation, la SERS souhaite promouvoir la construction de bâtiments très performants et respectueux de l'environnement, intégrant les principes du développement durable au sein d'une approche transversale. Les prescriptions de développement durable sont inscrites dans les documents annexes au présent cahier des charges et mis à disposition dans le cadre de la consultation : elles sont bien entendu à respecter scrupuleusement.

Cette transversalité devra notamment prendre en compte :

- La performance environnementale et écologique du projet, traitant de l'insertion du projet, de l'énergie, de la mobilité, de la gestion des eaux, du choix des matériaux...
- Sa dimension sociale, à travers la mixité des fonctions et des programmes au sein de l'immeuble, ainsi que la diversité sociale au sein des membres du groupe d'autopromotion, non imposée mais qui sera un élément important dans l'analyse des candidatures.
- Sa dimension économique, avec un enjeu particulier d'amélioration de la performance environnementale des bâtiments, d'innovation architecturale et constructive dans une logique de maîtrise des coûts de construction (coûts d'investissement et coûts de maintenance et d'entretien limités/maîtrisés). L'objectif de reproductibilité impose en effet une recherche particulière dans ce sens, qui passera par une optimisation et une adaptation des choix constructifs par rapport aux standards actuels.

Le cas de non-respect pour les projets sélectionnés des exigences de performance énergétique au fur et à mesure de l'avancement des études, sera éliminatoire et empêchera toute cession du terrain.

## ORGANISATION DE LA CONSULTATION

La consultation sera accompagnée de communiqués de presse et de sa publication sur un certain nombre de sites internet. Dans le cadre de cette consultation, la SERS organisera une première réunion d'information puis une rencontre avec les candidats potentiels dans le but de répondre à leurs interrogations.

### La consultation s'organise en deux phases

#### Phase 1 : Information et échanges avec l'aménageur/ phase de constitution du groupe

Cette phase s'articulera autour d'une réunion publique organisée par la S.E.R.S. Cette réunion vise à présenter l'opération et la consultation (elle permettra notamment d'établir un fichier des personnes intéressées qui sera transmis à l'ensemble des participants). Elle permettra également la réalisation d'une séance de questions/réponses en vue de la remise d'un dossier de candidature. Cette réunion publique se tiendra le :

**Mardi 19 octobre 2021 à 19h00**  
**Au centre sportif de Mittelhausbergen**  
**19 rue des Jardins 67206 Mittelhausbergen**

Dépôt du dossier de candidature qui présente le groupe, son projet de vie collective, sa stratégie d'organisation, et une première idée d'un programme et de son financement.

A l'issue de cette phase la S.E.R.S. sélectionnera un groupe lauréat et un ou deux groupes « suppléant(s)».

La S.E.R.S. se réserve la possibilité d'organiser des réunions supplémentaires et d'auditionner les groupes si besoin.

L'échéance de remise du dossier de candidature est fixée au **13 janvier 2022** et la décision d'attribution du terrain interviendra au cours du premier trimestre 2022.

Le jugement des offres sera établi par la SERS et s'effectuera en 2 étapes :

1. Une analyse technique réalisée par la SERS.
2. Le choix final du projet « lauréat » nominés par une commission décisionnaire, créée pour les besoins du projet.

Cette commission rassemble le comité de pilotage du projet concerné, des élus de la Ville de Mittelhausbergen, et pourra être complété d'autres membres dont l'avis sera jugé utile par la SERS.

La SERS proposera un projet lauréat ainsi qu'un ou deux groupes « suppléant(s) » qui pourront se substituer aux projets lauréats en cas d'abandon du groupe lauréat ou de non-respect par ce groupe des dispositions de ce cahier des charges.

La SERS se réserve le droit d'auditionner les équipes candidates : lors de ces auditions l'ensemble des ménages faisant partie du groupe devront être représentés.

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

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

## Composition du dossier à remettre par les groupes à l'issue de la phase 1 :

Le dossier à remettre par les groupes comprendra les pièces suivantes :

- **La présentation du groupe :**
  - Histoire de la création du groupe
  - Présentation des ménages
  - Nombre et taille des ménages
  - Situation des personnes : professions, compétences ou expériences éventuelles dans les domaines jugés utiles au projet (techniques, juridiques, financières, associatives, gestion, organisation et animation...)
  
- **Le projet de vie collective des ménages engagés :**
  - Valeurs communes et Charte entérinées et signées par les membres dont une copie est à joindre au dossier
  - Déclinaisons « opérationnelles / concrètes » de ces valeurs dans le projet
  - Vie collective imaginée et gestion des communs imaginée
  - Potentielle ouverture sur le quartier et engagements pris pour y parvenir
  
- **La stratégie d'organisation du groupe pour réaliser le projet :**
  - Quelle représentation du groupe, comment est-elle définie et comment sa suppléance est-elle garantie et organisée
  - Répartition des rôles / tâches
  - Organisation du calendrier et du contenu des réunions de travail de groupe
  - Stratégie de recrutement de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)
  - Détermination des modalités du partage des informations au sein du groupe :
    - *Générales*
    - *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) : *rachat de la part d'investissement du ménage sortant...*
  
- **« Le préprogramme » envisagé sur le terrain retenu**
  - Surface souhaitée par chaque ménage
  - Répartition des ménages dans les étages
  - Type de ventilation du coût au m<sup>2</sup> en fonction de la situation de l'appartement dans l'immeuble
  - Surface des communs et principes de répartition de leurs coûts (construction, gestion, entretien,...)
  - Eléments de programmation « non négociables » par le groupe (type de locaux, performances de l'immeuble,...)
  
- **Des éléments concernant la « capacité » et « solidité » financière des membres et du projet**
  - Budget individuel de chacun et budget général de l'opération
  - Financement des différentes parties privatives ainsi que des parties communes
  - Marges de manœuvre,...

- **D'autres éléments jugés importants par le groupe**

Un dossier papier et une version numérique seront à fournir.

Le type et le mode de rendu sont libres (pas de format imposé ni de norme graphique).

Par contre, l'intégralité des éléments demandés devront y figurer.

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

### **Critères de jugement des candidatures**

La sélection d'un groupe lauréat sera établie par la SERS selon des modalités décrites par le présent cahier des charges.

Elle se réserve la possibilité d'auditionner tout ou partie des équipes candidates dans le cadre de l'analyse des propositions.

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

- Projet de vie collective des ménages engagés : 30%
- Préprogramme : 20%
- Cohérence et solidité financière : 20%
- Composition du groupe : 15%
- Stratégie d'organisation : 15%

Comme déjà mentionné, la SERS se réserve la possibilité :

- de ne pas désigner d'équipe « lauréate » si aucune candidature n'était jugée satisfaisante à l'issue de la phase 1,
- de mettre fin au travail itératif en phase 2 avec l'équipe « lauréate » 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 le terrain pour le cas où les procédures réglementaires et administratives préalables n'aboutiraient pas.

## **Phase 2 : concrétisation juridique et technique du projet**

La seconde phase correspond à l'étude du programme et de la faisabilité financière du projet par l'équipe « lauréate » avec l'appui d'une assistance à Maîtrise d'Ouvrage en vue de sa concrétisation juridique et technique.

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.

Lors de cette phase, subdivisée en deux temps, le groupe aura à :

Temps 1 :

- se constituer en société (Société Civile Coopérative de Construction, Société Civile Immobilière d'Attribution, société d'autopromotion, société coopérative d'habitat...)

- remettre un programme définitif à la S.E.R.S. compréhensible par un maître d'œuvre, préalablement validé par l'AMO du groupe.

#### Temps 2 :

- choisir une équipe de maîtrise d'œuvre sur la base du programme arrêté avec l'AMO et validé par la S.E.R.S.
- signer une promesse synallagmatique de vente sous condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours
- déposer son permis de construire : les différentes étapes du projet (Esquisses, APS, APD...) seront présentées à l'examen et à la validation de la SERS.
- après obtention du permis de construire purgé de tous recours, signer l'acte de vente définitif du terrain
- démarrer les travaux

NB : Dans l'hypothèse où l'avancement montrerait un décalage important avec le calendrier du cahier des charges, ou si le groupement ne parvenait pas à finaliser son plan de financement, la SERS se réserve la possibilité de mettre fin au processus avec l'équipe lauréate. Elle se retournera alors vers l'équipe nommée sur le même terrain afin d'engager avec elle la phase 2.

### **Appui transversal de la SERS**

La SERS assure, dès la phase 1 de la consultation, la mise en lien entre les différents acteurs intéressés à la démarche (architecte-urbaniste du lotissement, bureau d'études environnemental du lotissement...).

Compte tenu de ce soutien, la SERS pourra, en contrepartie, utiliser toutes les images et plans liées à cette consultation, dans le cadre de son soutien au développement de l'autopromotion.

Chaque groupe s'engage donc à fournir à la SERS et ceci sans rétribution, les autorisations de reproduction et de représentation des visuels de son projet (photos du groupe et des intervenants, esquisses, plans, perspectives, schémas, coupes, élévations, croquis, images 3D), et qu'il aura lui-même pris soin d'obtenir auprès de son maître d'œuvre, ainsi que des autres professionnels qui interviendront pour son compte.

## Conditions de remise et de validité des candidatures

Les plis cachetés contenant les dossiers de candidatures et portant la mention « Autopromotion– Lotissement « Le Jardin des Sources » – NE PAS OUVRIR » devront être déposés pour le 13 janvier 2022 au plus tard, délais de rigueur, au :

**Société d'Aménagement et d'Équipement de la Région de Strasbourg (SERS)**  
**10 rue Oberlin**  
**BP 50011**  
**67080 Strasbourg Cedex**

Si elles sont envoyées par la poste, par pli recommandé avec accusé de réception, les candidatures devront parvenir à destination pour ces mêmes dates et heures limites.

En complément du dépôt papier, une version numérique du dossier de candidature sera à envoyer à l'adresse mail suivante : [sers@sers.eu](mailto:sers@sers.eu).

## INFORMATIONS PRATIQUES

### Documents mis à disposition des candidats

La SERS met à disposition des candidats les documents suivants :

- Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales du lotissement
- Règlement de lotissement
- Le POS

Ces documents sont téléchargeables via le site de la SERS ([www.sers.eu](http://www.sers.eu)).

### Renseignements complémentaires

Tous les renseignements complémentaires pourront être obtenus auprès du Service Opérationnel de la Société d'Équipement de la Région Strasbourgeoise.

✘ ✘ ✘ ✘ ✘