

# **Cahier des charges Règlement de consultation**

## **1 RUE DES CHAMPS ELYSEES**



## **CONSULTATION**

---

### \_\_\_\_\_1. Contexte et programme

La Ville de Grenoble à travers les différents documents d'urbanisme qu'elle a adoptés, souhaite favoriser un développement urbain cohérent et durable.

Cela repose notamment sur une utilisation économe des ressources foncières, une préservation accrue des espaces naturels et le renforcement de la mixité sociale et urbaine.

Dans cet objectif, la Ville de Grenoble, propriétaire d'un tènement situé au 1 bis rue Champs Elysées, souhaite le céder dans le cadre de projet innovant d'habitat.

Ce programme souhaite favoriser de nouvelles façons d'habiter et de construire et vise à permettre à des personnes autres que des promoteurs de proposer de nouvelles formes d'habitation intégrant la Qualité Environnementale et un programme innovant en matière de mixité des usages, des générations... et intégré dans la vie du quartier.

Les prescriptions de Qualité Environnementale s'attachent à faire évoluer les pratiques constructives et les usages, et tendre vers un habitat plus respectueux de notre environnement et plus inscrit dans la durabilité.

De nouvelles formes de mixité sociale et urbaine sont à rechercher que ce soit dans les usages, dans les fonctions ou dans les modalités de construction de ces logements.

Ce programme s'adresse à des familles avec enfants, dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources de l'accession sociale et qui veulent participer à l'évolution urbaine de la ville sur le long terme respectueuse des enjeux du développement durable.

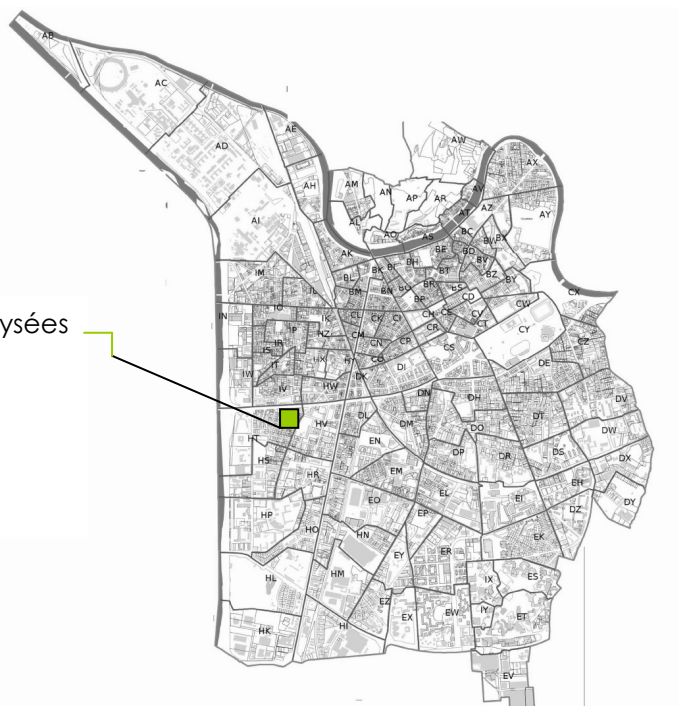
## **TENEMENT**

---

### \_\_\_\_\_1. Situation urbaine

La parcelle objet de la présente est située dans le quartier des Eaux-Claires à Grenoble. Le contexte urbain dans lequel elle s'insère est un tissu urbain hétérogène : se juxtaposent petits et grands collectif, villas, maisons de ville, bâtiment d'activités...

1 rue des Champs Elysées



Le terrain dispose d'une situation urbaine privilégiée à proximité des axes de transports : les Grands boulevards et le tramway C s'implantent au nord de la parcelle, dans un tissu urbain peu dense.



1 rue des Champs Elysées

## \_\_\_\_2. Description du tènement

Le tènement objet de la présente est situé :

- . 1 rue des Champs Elysées, cadastré HT 274 et représentant une surface au sol de 522 m<sup>2</sup>. Le terrain est non bâti et est planté d'une dizaine d'arbres de haute tige.

Un plan cadastral est joint en annexe.

## **CAHIER DES CHARGES**

---

### \_\_\_\_1. Objectifs de la consultation

La Ville de Grenoble souhaite au travers de la présente consultation mettre en œuvre des habitats qui soient une alternative à la promotion privée. Le but poursuivi étant de permettre l'accès à un logement sans but lucratif ni spéculation.

Parallèlement, la Ville souhaite favoriser et accompagner l'initiative citoyenne pour une meilleure qualité de vie. L'objectif de la présente consultation est de permettre l'innovation et l'expérimentation sur le terrain proposé en développant la qualité d'usage des logements, le rôle de « marqueur » social généré par ce type de projets et démontrant l'intérêt du modèle pour enrichir la ville existante.

Ainsi, les projets devront répondre aux grands objectifs suivants :

- . le programme comportera des logements pour familles avec enfants, dont les revenus sont inférieurs au seuil d'accès sociale ;
- . le programme sera innovant en terme de mixité des usages et des fonctions (autopromotion, intergénérationnel, forme urbaine...) ;
- . le projet développera une grande qualité environnementale, notamment au point de vue de la sobriété énergétique : il est demandé aux groupes candidats d'atteindre le niveau BBC (Bâtiment basse consommation). La réflexion en matière de gestion des eaux (gestion intégrée des eaux de pluie...) et de recours aux énergies renouvelables sera particulièrement évaluée ;
- . le traitement des espaces extérieurs, des façades et des toitures sera particulièrement soigné.

## \_\_\_\_\_2. Des projets innovants

L'objectif de la présente consultation étant de permettre l'innovation et l'expérimentation sur les terrains proposés, la Ville de Grenoble souhaite voir développer plusieurs thèmes :

- . une attention particulière sera portée à la qualité architecturale du projet (forme urbaine compacte, audace architecturale, intégration urbaine et paysagère, utilisation de matériaux s'intégrant au paysage...) ;
- . l'accueil d'une « activité » en rez-de-chaussée (commerce, service, équipement, local associatif, gîte...) ou de tout autre programme participant à l'animation du quartier est fortement encouragé.

## \_\_\_\_\_3. Eléments complémentaires

La Ville de Grenoble demande à ce que le groupe soit composé d'au moins 4 ménages.

Les arbres présents sur le terrain seront conservés ou non, au choix du groupe.

## \_\_\_\_\_4. Modalités de cession du terrain

La vente de ce tènement interviendra avec l'ensemble des ménages constitué en indivision ou en SCI au jour de la signature de l'acte de vente.

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

La Ville de Grenoble conservera pendant une durée de 6 ans un droit de priorité en cas de revente du bien.

## \_\_\_\_\_5. Rôle de la Collectivité

La Ville de Grenoble assure au groupe retenu un rôle d'appui juridique et technique. En revanche, la Collectivité n'a pas vocation à jouer un rôle de médiation et d'animation au sein du groupe. Dans ce cadre, les groupes peuvent se rapprocher d'un assistant à maîtrise d'ouvrage, d'une association ayant pour but de favoriser l'émergence et la réalisation de projets d'habitats groupés en Isère.

## REGLEMENT DE LA CONSULTATION

---

### \_\_\_\_\_1. Candidat admis à concourir

Est admis à concourir tout groupement dont les membres justifient de revenus inférieurs au seuil d'accession sociale.

### \_\_\_\_\_2. Critères de sélection des candidats et des projets

Deux critères de sélection permettront de juger les offres.

#### **Approche sociale et intégration à la vie de quartier (50 %)**

Les éléments permettant d'apprécier le projet social du groupe sont les suivants :

- . les motivations du groupe ;
- . les innovations en terme de mixité des usages et des fonctions, de la mixité des générations, de formes urbaines, d'autopromotion, d'autogestion... ;
- . une proposition de prix fixée au vu du projet et de la composition des familles sous la forme d'une faisabilité financière

#### **Approche urbaine, architecturale et environnementale (50 %)**

Les projets d'habitat devront répondre au minimum aux objectifs du cahier des charges :

- . pertinence de l'analyse du site et de son environnement, et adéquation de l'approche proposée avec le site ;
- . qualité de l'approche méthodologique et des objectifs qualitatifs/quantitatifs pour la ou les thématiques d'innovation retenue(s) ;
- . ambitions de Qualité Environnementale ;
- . qualité de la programmation logements proposée ;
- . adéquation entre le choix de l'architecte et le programme/les ambitions retenus.

## COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

---

Le dossier de candidature sera composé des éléments suivants :

- . les avis d'impositions 2009 des membres du groupe
- . une note présentant la composition, l'organisation du groupe, la prise de décision et les modalités de sortie du groupe (en cas de dissolution) et rendant compte de la prise en considération du caractère complexe du projet. Cette note présentera la manière dont le groupe entend s'organiser selon la structure choisie (indivision, SCI...).
- . **une note présentant les motivations et le projet poursuivi par le groupe qui mettra en avant la forme / spécificité collective et citoyenne du projet, et le caractère novateur et expérimental de l'habitat proposé en matière de forme urbaine, de mixité des usages, d'implication au sein du quartier...**
- . une proposition de prix fixée au vu du projet et de la composition des familles sous la forme d'une faisabilité financière

## CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA CONSULTATION

---

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

Date de publication : lundi 18 juillet 2011

Date limite de remise des offres : vendredi 14 octobre 2011

## DOCUMENTS REMIS AUX CANDIDATS

---

Le dossier remis aux candidats comprend :

- . le présent document cadre
- . le règlement de la zone UM-C au PLU
- . les renseignements d'urbanisme
- . le plan cadastral
- . le plan de situation
- . la photo aérienne (JPEG)
- . photos
- . les plafonds de ressources de l'accession sociale

## INFORMATIONS PRATIQUES

---

### \_\_\_\_\_1. Modalités de dépôt des candidatures

Les plis cachetés contenant les candidatures devront être déposés contre récépissé de dépôt ou adressés par lettre recommandée pour le **vendredi 14 octobre 2011** avant midi à l'adresse suivante :

Service Foncier Gestion Immobilière  
" Candidature Projets Innovants d'Habitat "  
11, boulevard Jean Pain  
38 000 Grenoble

Les enveloppes porteront la mention  
" Candidature Projets Innovants d'Habitat " – adresse du terrain – " NE PAS OUVRIR "

### \_\_\_\_\_2. Renseignements complémentaires

Les renseignements complémentaires pourront être obtenus auprès du Service Foncier Gestion Immobilière, auprès de

Madame Stéphanie SALOMON  
6, boulevard Jean Pain à Grenoble  
04.76.76.11.68  
[stephanie.salomon@ville-grenoble.fr](mailto:stephanie.salomon@ville-grenoble.fr)



// Plafonds de ressources PLS (Prêt locatif Social)

Le tableau ci-après reprend le plafond PLS en zone B sur la base du revenu fiscal de référence de l'année n-2 en euros : Arrêté du 29.7.87 modifié par l'arrêté du 30.4.10 (JO du 5.6.10)

<b>Nombre de personnes destinées à occuper le logement</b>	<b>Zone B Grenoble</b>
1 personne	28 747
2 personnes n'ayant aucune personne à charge sauf jeunes ménages	42 962
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	51 645
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	61 861
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	73 232
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	82 407
Par personne supplémentaire	+ 9 182

Les ressources à prendre en compte sont celles figurant sur l'avis d'imposition établi en 2010 au titre des revenus perçus en 2009.