



Appel à idées

sur le logement abordable en Centre-Ville

Redessignons
la maison
de ville !



VALENCIENNES
METROPOLE



Appel à idées Redessinons la maison de ville !

1 POURQUOI UN APPEL À IDÉES ?

A l'exception notable de quelques secteurs, le marché immobilier du logement neuf sur territoire de Valenciennes Métropole souffre d'un manque de dynamisme, qui s'exprime à la fois quantitativement par un faible nombre de logements produits chaque année, et qualitativement par des typologies bâties manquant de diversité et d'attrait.

Cette réalité génère des difficultés de plusieurs ordres pour le territoire.

- Du point de vue de l'offre immobilière, la prédominance des maisons individuelles construites sur des lots à bâtir en dehors d'opérations d'ensemble participe à la faible diversité de l'offre neuve ;
- Du point de vue de la demande, la faiblesse de l'offre en logements neufs limite les choix des acquéreurs potentiels et les renvoie vers le marché de la revente de logements anciens. Il en résulte une inadaptation des logements pour une partie de la demande, notamment pour les ménages seniors.

Dans ce contexte particulièrement difficile, quelques éléments encourageants laissent penser que la dynamique pourrait être inversée. En effet, les habitants du territoire témoignent majoritairement d'un très fort attachement à l'habitat traditionnel historique des centres villes, à savoir la maison de ville. Cet attachement s'illustre par un niveau de transactions relativement élevé pour ce genre de biens, sur l'ensemble des communes de l'agglomération.

Aussi, Valenciennes Métropole a décidé de faire de la diversité de l'habitat dans les projets d'accession à la propriété une priorité politique en lançant le présent appel à idées pour **réinventer la maison de ville**.

2 UNE DÉMARCHE CONCEPTUELLE À VISÉE OPÉRATIONNELLE

L'appel à idées se donne un double objectif

En premier lieu, il s'agit de stimuler la créativité des concepteurs en les invitant à proposer des concepts innovants, créatifs et séduisants, d'une maison de ville contemporaine respectant les typologies traditionnelles de l'architecture locale. Les architectes devront s'approprier et réinterpréter le modèle des maisons ouvrières en série construites sur le territoire de Valenciennes la Métropole, en prenant en compte les manières de vivre et les aspirations des habitants d'aujourd'hui.



Appel à idées Redessinons la maison de ville !

En second lieu, l'appel à idées se dote également d'une visée opérationnelle puisque les concepts développés pourront être mis en œuvre sur trois secteurs de projets identifiés et répartis sur trois communes distinctes du Pays de Condé.

Au regard de la localisation des fonciers en tissu urbain ancien et des prix de vente observés dans les marchés de l'ancien (prix inférieurs à 130 000 € TTC en moyenne) et du lot à bâtir (à partir de 150 000 € TTC pour une maison neuve et son terrain de 400 m²), les prix de cession des logements produits aux termes de la démarche devront nécessairement être contenus et inférieurs à ces plafonds, selon le produit concerné. Ils devront intégrer l'ensemble des postes de dépenses d'une opération : coût de construction, honoraires techniques, honoraires de maîtrise d'ouvrage, frais de commercialisation, frais financiers, etc. Occupant une part importante du bilan d'une opération, le coût de construction devra être nécessairement maîtrisé pour permettre des prix de vente des logements à des niveaux correspondant aux plafonds évoqués ci-dessus.

3 À QUI S'ADRESSE L'APPEL À IDÉES ?

L'appel à idées est ouvert aux architectes habilités à la maîtrise d'œuvre (DPLG ou HMONP) installés en leur nom propre ou salariés d'une agence. La possibilité est ouverte de répondre sous la forme d'une équipe associant plusieurs compétences (bureaux d'études en structure, économie de la construction, fluides, etc.) ou d'une association de plusieurs architectes. Il n'est en revanche pas permis de constituer des équipes avec des opérateurs immobiliers (constructeurs, lotisseurs, promoteurs).

En cas de réponse par équipe, un mandataire devra être désigné. Il sera l'interlocuteur privilégié vis-à-vis de l'organisateur. Une personne ne peut candidater qu'au sein d'un seul groupement.

4 UNE DOUBLE DÉMARCHE CROISÉE

En parallèle de l'Appel à idées sur le logement abordable en centre-ville, un Appel à Manifestation d'Intérêt sera lancé concomitamment par Valenciennes Métropole, à destination cette fois des opérateurs immobiliers.

Ces deux dispositifs sont d'abord indépendants l'un vis-à-vis de l'autre (les sélections des concepts et des opérateurs se font selon des modalités et calendriers distincts), avant de s'articuler dans une phase de travail collaboratif au cours de laquelle opérateurs et concepteurs s'enrichissent mutuellement dans un dialogue encadré par Valenciennes Métropole.



Appel à idées Redessinons la maison de ville !

La mise en œuvre opérationnelle potentielle résulte de ce croisement des approches et du travail collaboratif entre les concepteurs participants à l'appel à idées et les opérateurs inscrits dans la démarche de l'AMI. La finalité de cette double démarche croisée est en effet de constituer des groupements opérateurs – concepteurs pour réaliser des logements neufs sur les sites identifiés.

5 DÉROULEMENT ET CALENDRIER DE L'APPEL À IDÉES

L'appel à idées sur le logement abordable en centre-ville est envisagé en trois temps.

Temps 1 – Sélection des concepts

Novembre 2017

Les maîtres d'œuvre intéressés font acte de candidature en envoyant un dossier avant le vendredi 15 décembre 2017. Un jury constitué par le maître d'ouvrage se réunira fin décembre 2017 pour sélectionner entre 3 et 6 concepts de maison. Les concepteurs concernés sont alors admis à poursuivre la démarche.

Le programme relatif au concept, la composition du dossier de candidature ainsi que la liste des documents à produire aux différentes étapes de la démarche sont détaillés au point 6 du présent avis.

Temps 2 – Précision des concepts et adaptation aux sites

Les maîtres d'œuvre retenus sont invités à une visite de terrain suivie d'une séance de questions – réponses courant janvier 2018. A cette occasion, des précisions leur seront apportées quant aux 3 sites de projets sur lesquels seront in fine développés les concepts (environnement urbain, parcellaire, enjeux d'habitabilité propres à chaque site, etc.) ainsi que sur les profils sociodémographiques des futurs habitants des maisons.

Deux ateliers de travail collaboratifs seront alors organisés (Workshop 1 « précision des concepts » courant février 2018 et Workshop 2 « adaptation des concepts aux sites » courant Avril 2018) auxquels participeront les opérateurs immobiliers participant à l'AMI (voir point 4 plus avant). Ces deux cycles d'ateliers collaboratifs permettront de retenir le meilleur concept pour chacun des sites.



Appel à idées Redessinons la maison de ville !

Temps 3 – Constitution de groupement Maîtres d'œuvre / Opérateurs, élaboration des projets et mise en concurrence

A l'issue des deux ateliers collaboratifs, des groupements seront constitués entre les opérateurs désireux de développer un programme immobilier neuf sur un (ou plusieurs) des trois sites et les architectes ayant proposé le meilleur concept sur ce site.

Les groupements disposeront alors d'un mois pour concevoir un projet et remettre une offre financière au maître d'ouvrage.

Un jury se réunira pour analyser et classer les offres, qui seront ensuite validées par les élus des communes concernées.

6 PRESTATIONS ATTENDUES AUX DIFFÉRENTES ÉTAPES DE L'APPEL À IDÉES

Programme de l'appel à idées sur le logement abordable en centre-ville

Les candidats disposent d'une grande liberté dans la réalisation de leur concept, mais devront garder en permanence à l'esprit les motivations qui ont conduit la maîtrise d'ouvrage à organiser cet appel à idées ; à savoir un objectif de production d'un habitat individuel innovant et attractif permettant de renouveler l'offre dans les secteurs urbains denses et centraux des villes moyenne de Valenciennes la Métropole.

Les concepts devront donc répondre aux exigences programmatiques suivantes :

- Inscription dans un contexte urbain dense avec l'inscription des maisons dans des continuités bâties, qui implique une réflexion sur la gestion des mitoyennetés et sur l'organisation des stationnements à l'échelle de la parcelle et d'un ensemble de parcelles.
- Surface habitable d'environ 90 m² (à la livraison, ou à terme envisageable) avec au minimum 2 chambres et la possibilité de garer un véhicule sur le tènement.
- Maison abordable (maîtrise des coûts de construction) et économe (performance énergétique). Il est attendu des concepteurs une réflexion sur les moyens de baisser les coûts de construction.
- Adaptation de l'aménagement intérieur à un ménage familial type (un couple avec deux enfants), mais prise en compte d'une logique d'évolutivité dans le temps (adaptation à l'évolution des cellules familiales, possibilité de transformation et/ou d'extension, etc.).



Appel à idées Redessinons la maison de ville !

Temps 1 – Sélection des concepts (pour tous les candidats)

Les dossiers de candidatures comprendront les éléments suivants :

- Une note de présentation du concept de maison abordable et attractive. Ce texte, dénué de toute illustration et d'une contenance limitée à un format A4 recto verso maximum, permettra aux concepteurs de préciser leur manière d'appréhender le sujet.
- Une planche graphique d'un format A3 proposant des illustrations du concept laissées au choix du maître d'oeuvre

(photos de références, croquis à main levée, expressions schématiques du fonctionnement des différents niveaux par exemple).

- Un book présentant les références récentes (moins de 3 ans) du maître d'œuvre, même si l'absence de référence ne constitue pas une raison d'exclusion de la démarche.
- Un dossier administratif rassemblant les pièces suivantes : copie du diplôme de l'architecte mandataire, certification d'inscription à l'ordre des architectes, attestations d'assurances de responsabilité décennale et de responsabilité civile.

Il est précisé qu'un candidat ne peut proposer et déposer qu'un seul concept et qu'un seul dossier de candidature. Tous les candidats retenus à l'issue du temps 1 seront indemnisés (cf paragraphe 7).

Temps 2 et 3 – Workshops collaboratifs (pour les maîtres d'œuvre sélectionnés)

Les prestations demandées aux concepteurs à l'occasion de ces deux ateliers collaboratifs seront précisées ultérieurement. Elles dépendront notamment de la nature des concepts retenus.

En tout état de cause, il ne s'agira que de précisions des concepts visant à les adapter aux trois sites de projets (production de plans masse et d'aménagement contextualisés proposant la combinaison de plusieurs maisons individuelles intégrant la desserte, les communs, le stationnement, etc.), et aux profils de ménages à qui l'on destine les logements (variation possible des surfaces et des typologies).



Appel à idées Redessinons la maison de ville !

7 MODALITÉS PRATIQUES

Organisation de la maîtrise d'ouvrage

L'appel à idées sur le logement abordable en centre-ville est organisé par Valenciennes Métropole, dont le siège est situé 2 place de l'Hôpital Général, 59300 Valenciennes. L'interlocuteur privilégié pour toute question concernant cette démarche est Vincent AMAT, chef de projet Renouvellement Urbain, joignable au : 03.27.096.336

Une commission technique ad hoc est mobilisée. Composée a minima de techniciens de Valenciennes Métropole et de leurs AMO (bureaux d'étude Adéquation et CFAUA), son rôle consiste à analyser les concepts proposés, à soumettre une présélection au jury, à participer activement aux différents Workshop, puis à analyser les projets développés sur les trois sites.

Le jury est quant à lui constitué de représentants du maître d'ouvrage et des trois communes sur lesquelles se trouvent les sites de projet. Il est présidé par Jean Marcel Grandame, vice-président Habitat/Renouvellement Urbain/Urbanisme de Valenciennes Métropole. Son rôle consiste à désigner les lauréats de l'appel à idées (délibération sur la composition des membres du jury lors du bureau communautaire du 22 novembre 2017).

Transmission des dossiers

Les dossiers de candidature seront envoyés par mail à l'adresse suivante : accessionabordable@valenciennes-metropole.fr

Droits et obligations

Les candidats qui s'inscrivent pour cet appel à idées s'engagent à aller jusqu'au bout, s'ils sont sélectionnés pour les étapes suivantes (workshops).

Propriété intellectuelle des idées

Les candidats sélectionnés concèdent à Valenciennes Métropole une concession des droits sur les livrables s'entendant pour une durée illimitée à compter de la désignation des lauréats.

La propriété intellectuelle des idées reste entièrement acquise à leurs auteurs. Les dispositions concernant les droits patrimoniaux de représentation, de reproduction, d'adaptation et de traduction sont définies comme suit :



Appel à idées Redessinons la maison de ville !

Droit de reproduction

Ce droit est entendu au sens de l'article L. 122-3 du code de propriété intellectuelle à savoir la fixation matérielle par tous procédés qui permettent de communiquer au public les résultats des prestations d'une manière indirecte. Il comprend notamment :

- Le droit de reproduire ou faire reproduire par un tiers, tout ou partie des résultats des prestations, sur tout support, qu'il soit ou non désigné à l'article L. 122-3 du code de propriété intellectuelle, qu'il soit connu ou inconnu à ce jour étant entendu que tout nouveau mode de reproduction sera considéré comme entrant dans le monopole d'exploitation.
- Le droit d'établir ou de faire établir un nombre illimité de reproduction sur tout format et par tout procédé dans le cadre des prestations similaires à l'objet du projet.

Droit de représentation

Ce droit est entendu au sens de l'article L. 122-2 du code de propriété intellectuelle et consiste en la communication de tout ou partie des résultats des prestations au public par un procédé quelconque. Il comprend notamment :

- Le droit de communiquer ou faire communiquer les résultats des prestations au public dans le monde entier, sur tous supports et quels que soient les modes de diffusion qu'ils soient désignés ou non à l'article L. 122-2 du code de propriété intellectuelle qu'ils soient ou non connus à ce jour ;
- Le droit de représenter les résultats des prestations dans leur ensemble ou partiellement sous réserve de ne pas dénaturer l'esprit de l'œuvre.

Droit de traduction

Ce droit comprend le droit de traduire en toutes langues, tout ou partie des résultats des prestations et leurs adaptations et de reproduire ces traductions sur tout support actuel et futur.

Droit moral

Toute communication sur les concepts/projets retenus sera assortie des noms de leurs auteurs.

Obligation de discrétion

Les candidats s'engagent à ne réaliser aucune communication ni diffusion du projet ou tout élément spécifique à celui-ci avant la délibération finale du jury. Tout manquement peut entraîner l'annulation de la candidature.

Valenciennes Métropole se réserve le droit de ne pas donner suite à l'appel à idées en cas d'absence de réponses pertinentes au vu de ses attendus.



Appel à idées Redessinons la maison de ville !

Indemnités de participation

La phase de candidature nécessite un travail limité et ne sera pas indemnisée.

En revanche, les agences retenues à l'issue de la phase de candidature et admises à participer au processus d'élaboration collaborative des concepts, seront indemnisées. Une délibération de Valenciennes Métropole fixera le forfait de rémunération à hauteur de 3 000 euros par concepteur (BC du 22 novembre 2017).

Le versement de cette indemnité reste toutefois assujéti au respect par le concepteur du programme et du règlement de l'appel à idées.

Calendrier de l'appel à idées

Le calendrier prévisionnel de l'appel à idées est le suivant :

- Diffusion de l'Appel à idées : Mardi 21 novembre 2017
- Date limite de dépôts des candidatures : vendredi 15 décembre 2017
- Sélection des candidats : jeudi 21 décembre 2017
- Réunion plénière de présentation de la démarche : janvier 2018
- Workshop n°1 : Février 2018
- Workshop n°2 : Avril 2018
- Validation des groupements et démarrage de la phase d'offres : Mai 2018
- Présentation des offres : Juin 2018
- Signature des protocoles de vente : à partir de juin 2018