



2^{ème} appel à projets d'habitat participatif à Lille sur 6 terrains

Août 2013

Tous les renseignements complémentaires sur cette consultation pourront être obtenus auprès de :

Sylvie Leleu, Direction Habitat et Risques, Ville de Lille
03 20 49 51 94

habitatparticipatif@mairie-lille.fr

Préambule : le logement partout et pour tous, une priorité du mandat

A Lille, le logement est l'une des priorités du mandat. L'ambition municipale est de construire des logements partout et pour tous. Ainsi 12 000 logements neufs sont programmés d'ici 2014. Tous les quartiers sont concernés et, à l'échelle de tous les programmes immobiliers, c'est la diversité et la mixité qui sont recherchées pour favoriser le mieux vivre ensemble dans la ville. Petits ou grands, bon marché ou haut de gamme, en location ou à l'achat : tous les types de logements se côtoieront dans tous les quartiers de la ville. Ainsi 30% des nouveaux logements sont des logements locatifs sociaux et 7% sont réservés à l'accession à la propriété des familles aux revenus modestes ou moyens.

Dans chaque opération, il y a à la fois des petits et grands logements en nombre suffisant pour tous, pour permettre aux familles d'habiter en ville et favoriser l'intergénérationnel au sein des résidences. Tous ces logements sont réalisés avec une haute performance thermique et nous sommes très attentifs à ce que ces logements offrent la plus grande qualité architecturale et résidentielle. Une grande attention est également portée à la variété des produits pour permettre de répondre aux besoins du plus grand nombre.

Construire des logements en grand nombre pour tous nécessite de faire appel majoritairement aux professionnels du logement que sont les promoteurs et les bailleurs sociaux. Pour autant, la Ville de Lille souhaite également favoriser le développement d'initiatives de collectifs d'habitants. C'est forte de cette ambition de mixité sociale et de mieux vivre ensemble que la Ville de Lille souhaite, aux côtés de LMCU et de la SPL Euralille, développer des projets d'un nouveau genre qui associent pleinement des groupes d'habitants à la construction de leur ville : l'habitat participatif s'inscrit en effet pleinement dans les objectifs de mieux-vivre ensemble, de diversité sociale et culturelle portés par la Ville de Lille.

Qu'est-ce que l'habitat participatif ? A qui s'adresse cet appel à projets ?

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 (auto-construction 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'autopromotion*** : 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.

S'engager dans un projet d'habitat participatif, c'est s'engager dans une démarche collective qui répond à la volonté d'habiter autrement en ville :

- habiter un logement de grande qualité répondant d'autant mieux à ses besoins ou à ses rêves qu'on l'a défini soi-même ;
- habiter avec d'autres et non pas seul, en aspirant à un voisinage fait de convivialité, de solidarité et d'entraide quotidienne (partager certains espaces, certains équipements, certains services avec ses voisins) – sans pour autant vivre en communauté ;
- mieux vivre en lien avec son quartier et participer pleinement à la vie de son quartier ;
- souvent aspirer à un logement respectueux de l'environnement ;
- l'habitat participatif peut également s'inscrire dans une démarche anti-spéculative volontariste.

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.

Objet et déroulement de l'appel à projet

OBJET DE L'APPEL A PROJETS :

Cette consultation s'inscrit pleinement dans plusieurs démarches et politiques publiques initiées par la Ville de Lille et Lille Métropole Communauté urbaine comme le Grand Projet Urbain, l'agenda 21, 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 6 terrains à des groupes constitués 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 pour réaliser une opération collective,**
- **des particuliers souhaitant s'associer à d'autres pour réaliser une opération collective, sans qu'un groupe soit déjà constitué.**

Les groupes ou particuliers 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.

6 terrains sont identifiés dans le 2ème appel à projets (cf carte) faisant l'objet de la présente consultation, dans 4 quartiers de la ville en plein renouvellement urbain.

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	Adresse	Capacité estimée
Bois Blancs	32 rue du Pont à Fourchon	11 à 14 logements environ
Faubourg de Béthune	Terrain Martinet, 2 rue de Finlande	11 à 15 logements environ
Fives	44 rue de Philadelphie	10 logements environ
Fives	17-23 rue de Rivoli - Chateaudun	12 logements environ
Fives	79 rue de Rivoli	6-7 logements environ
Moulins	Porte de Valenciennes, lot 4.2	15-20 logements

DEROULEMENT DE L'APPEL A PROJETS :

Le présent règlement concerne la consultation lancée par la Ville de Lille, Lille Métropole Communauté urbaine (LMCU), la SPL Euralille, aménageur de la ZAC Porte de Valenciennes, en vue, dans un premier temps, de constituer et sélectionner les 6 équipes porteurs de projets, à raison d'une équipe par terrain. 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. Elles peuvent ou non se faire accompagner par un professionnel (assistance à maîtrise d'ouvrage, architecte, promoteur, bailleur social, coopérative, association...).

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 de Lille.
4. La Ville, LMCU, la SPL Euralille constituent un jury pour examiner l'ensemble des candidatures et désigner les 6 équipes lauréates, et 6 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.
6. 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 n'est pas validé, l'équipe suppléante sera désignée.

Les conditions particulières

PROGRAMME

Les projets d'habitat participatif doivent reposer sur un programme de logements essentiellement et non d'activités. Tout programme proposant exclusivement ou majoritairement de l'activité sera exclu. Pour autant, les équipes peuvent proposer des programmes présentant une mixité fonctionnelle qui participerait à la vie et à l'animation du quartier.

Les logements doivent être destinés à l'occupation personnelle des membres du groupement. Quelques logements locatifs peuvent être acceptés s'ils participent à un projet de solidarité.

Globalement, pour tous les projets, il est souhaité une réflexion en lien avec l'environnement immédiat de façon à permettre une bonne intégration (fonctionnelle, architecturale et sociale) dans le quartier.

A ce stade de l'appel à projet, les prescriptions architecturales et urbaines précises ne sont pas communiquées. Elles seront communiquées aux candidats retenus à l'issue de la pré candidature, soit à compter du 10 décembre 2013.

COUT DES TERRAINS

Les valeurs de coût des terrains et bâti des divers sites de cette consultation sont donnés à ce stade à titre de valeur de référence, afin de permettre aux candidats de vérifier l'adaptation du terrain et de leur projet à leurs capacités financières. Ils n'ont pas de valeur contractuelle.

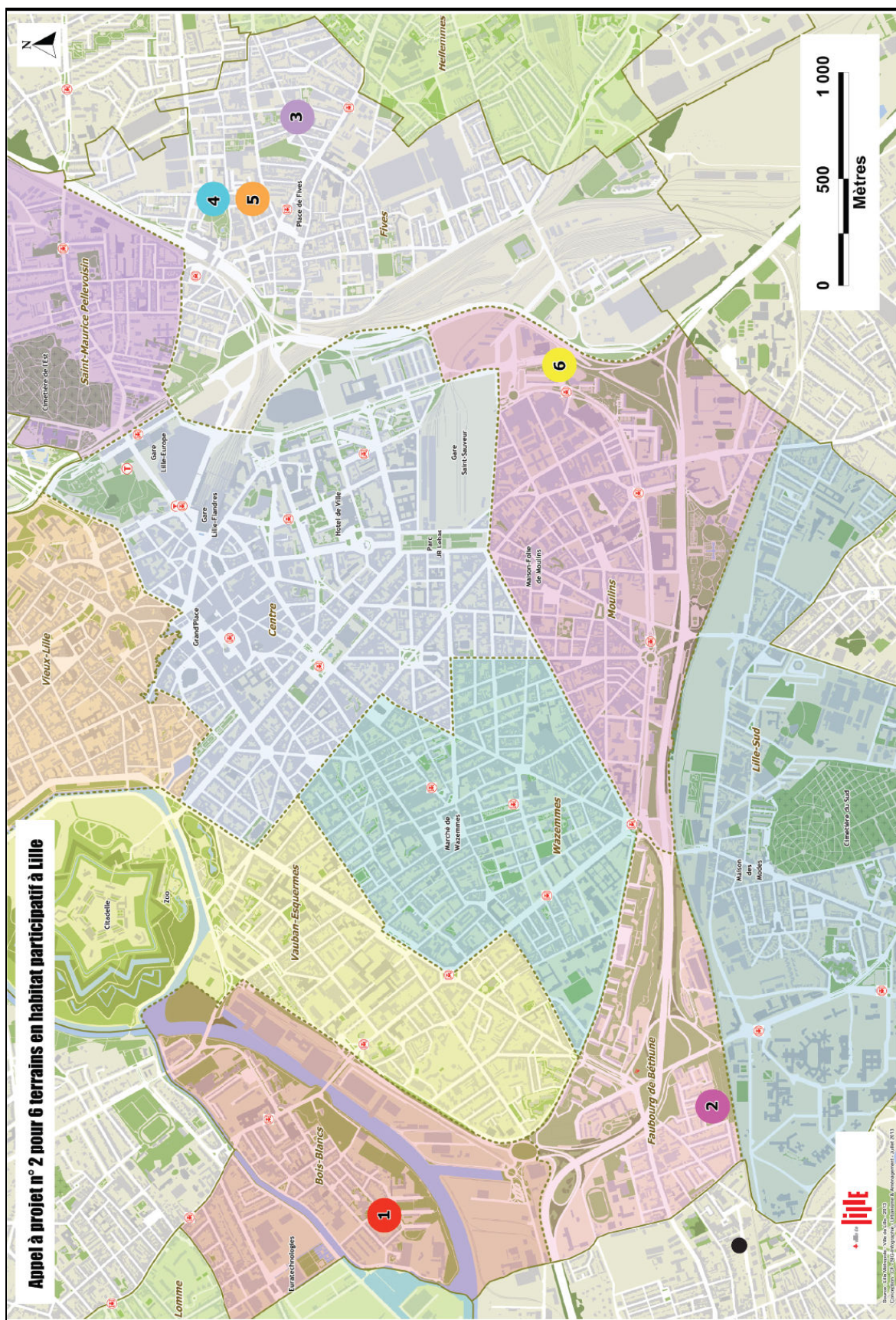
Les prix et valeurs de ces terrains seront communiqués aux candidats retenus à l'issue de la pré candidature, soit à compter du 10 décembre 2013.

ENGAGEMENTS ENVIRONNEMENTAUX

Les objectifs et engagements en matière de consommation énergétique du projet seront essentiels dans l'analyse des propositions, le niveau RT2012 étant a minima requis.

Les objectifs environnementaux seront définis et affinés par chaque équipe candidate selon son propre projet immobilier (programme, enveloppe financière) et le terrain qu'elle aura choisi, tout en tenant compte des potentiels et contraintes de chaque site.

Etant donné le caractère expérimental de la démarche, aucun référentiel environnemental particulier précis n'est imposé à ce stade de la consultation. Les équipes candidates sont libres de détailler les orientations environnementales de leur projet immobilier et les moyens techniques qu'elles envisagent d'engager pour les atteindre.



Présentation des 6 terrains

1. BOIS BLANCS : 32 RUE DU PONT A FOURCHON

a. Le quartier

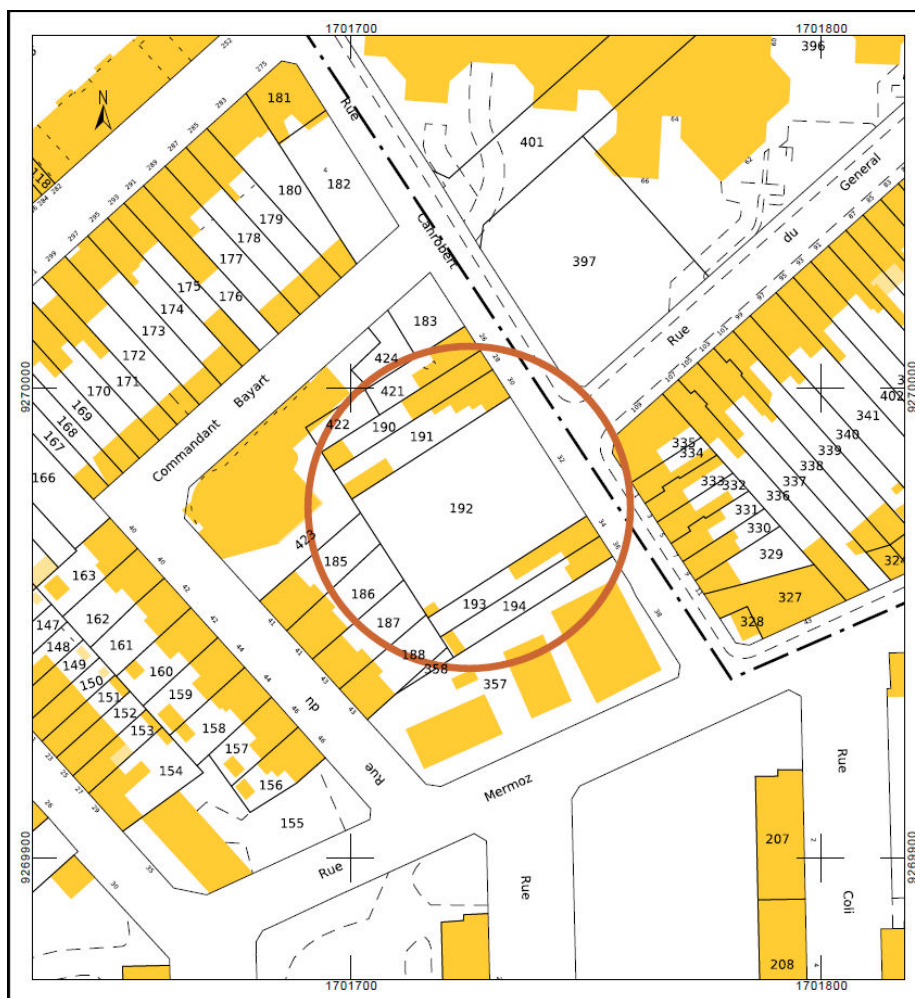
Le quartier des Bois Blancs bénéficie d'une vie de quartier dynamique et de la proximité du canal de la Deûle. Il connaît une profonde transformation portée par le pôle d'excellence Euratechnologies ainsi que par le projet d'éco-quartier des Rives de la Haute Deûle qui comptera 1200 logements neufs (28% de locatifs sociaux, 27% d'accession aidée à la propriété et 45% de libre ou d'intermédiaire).

b. Le terrain

Ce terrain se situe au cœur du Vieux Bois Blancs, en périphérie sud de la ZAC des Rives de la Haute Deûle. Il est composé d'une parcelle (EN0192) de 1201 m², permettant la construction de 11 à 14 logements environ¹. Elle appartient à LMCU et est libre de toute construction.

Le secteur du Vieux Bois Blancs fait actuellement l'objet de plusieurs études urbaines, commandées par LMCU ou la Ville de Lille. Les résultats de ces études sont attendus pour la fin de l'année 2013, et pourront préciser un certain nombre de prescriptions urbaines et architecturales à adosser au futur projet de construction.

La valeur de ce terrain est en cours d'évaluation par les Domaines. Les éléments seront transmis ultérieurement en phase 2.



Source : Direction Générale des Finances Publiques, Extrait de plan cadastral

¹ Sur la base de 85 m² SP / logement, constructibilité totale estimée entre 1000 et 1200 m².

2. FAUBOURG DE BETHUNE : SECTEUR OUEST DU TERRAIN MARTINET

a. Le quartier

Ce terrain se situe dans le secteur du vieux Faubourg de Béthune, dans un tissu de maisons de ville, dans un cadre verdoyant, à proximité immédiate des jardins familiaux « les coccinelles ».

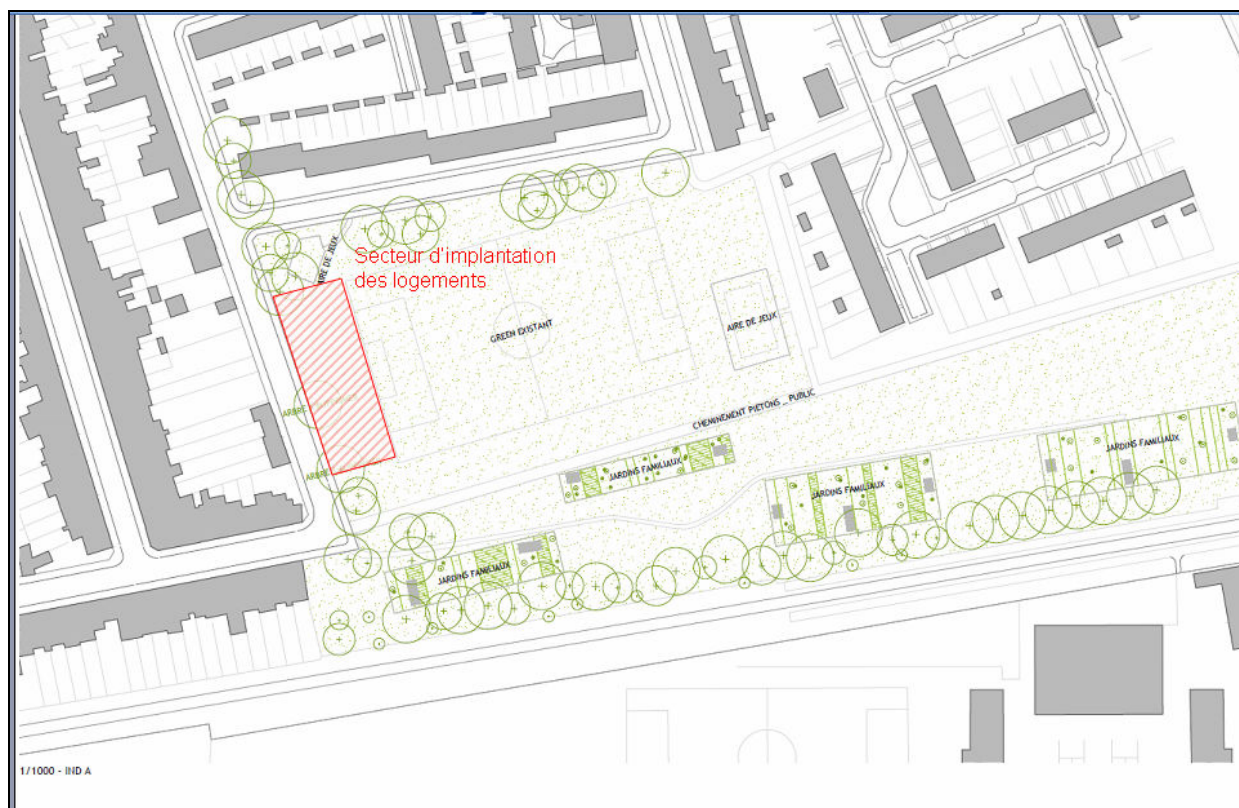
Ce quartier de maisons de ville se caractérise par une desserte en transports en commun performante (gare Lille CHR, 5 lignes de bus) et un accès rapide au réseau autoroutier. Il compte de nombreux équipements sportifs d'excellence : le Jardin des Sports, le Stade Léo Lagrange ou le Tennis Club Lillois.

b. Le terrain

Le « terrain Martinet » est propriété de la Ville de Lille, et libre de toute construction. Il s'agit aujourd'hui d'un espace vert (de 14 000 m² au total) partiellement utilisé comme terrain de jeux, aussi il est proposé de réaliser une opération de logements neufs le long de la rue de Finlande, sur une assiette foncière d'environ 1200 à 1400 m². Ce projet de logements participera d'un programme plus large prévoyant à terme la réalisation d'un petit terrain de sports et de jeux pour enfants notamment.

Une étude de capacité a été réalisée par le cabinet d'urbanisme Seura : elle prévoit la construction de 11 à 15 logements environ² (intermédiaires ou collectifs).

La valeur de ce terrain est en cours d'évaluation par les Domaines. Elle sera transmise ultérieurement en phase 2.



Source : Cabinet d'architectes et d'urbanistes SEURA, Etude de faisabilité – terrain Martinet

² Sur la base de 85 m² SP / logement, constructibilité totale estimée entre 1000 et 1300 m² SP.

3. FIVES : 44 RUE DE PHILADELPHIE

a. Le quartier

Situé à l'Est de Lille, le quartier de Fives est connecté au centre-ville par le métro en 10 minutes. Il bénéficie par ailleurs d'un accès facile et immédiat à la voie rapide.

Avec près de 19 000 habitants, Fives se caractérise par sa vie de quartier, animée par un tissu associatif diversifié. Il compte de nombreux équipements scolaires, culturels (la salle des fêtes, le Splendid, le théâtre Massenet...) et sportifs. Ce quartier poursuit sa métamorphose engagée depuis 10 ans par de nombreuses constructions et rénovations de logements, la requalification des espaces publics (place de Fives, parcs) et bientôt la reconquête de Fives Cail Babcock.

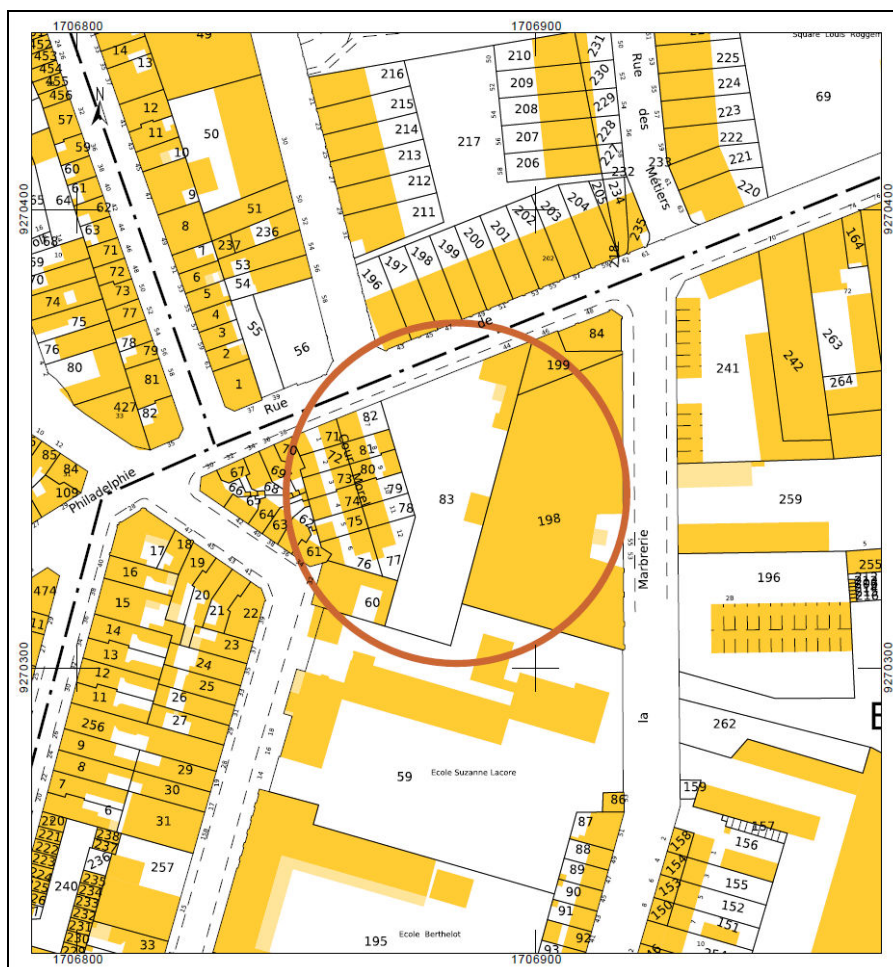
b. Le terrain

Le terrain du 44 rue de Philadelphie est situé en plein cœur de Fives, à proximité de la station de métro Marbrerie et des commerces de la rue Pierre Legrand.

L'environnement proche de la parcelle est en plein renouvellement : dans un rayon de 200 mètres, plus de 350 logements neufs seront livrés d'ici 2016, mêlant 1/3 d'accession aidée à la propriété, 40% de logements libres (aux prix du marché) ou intermédiaires, 25% de logements locatifs sociaux.

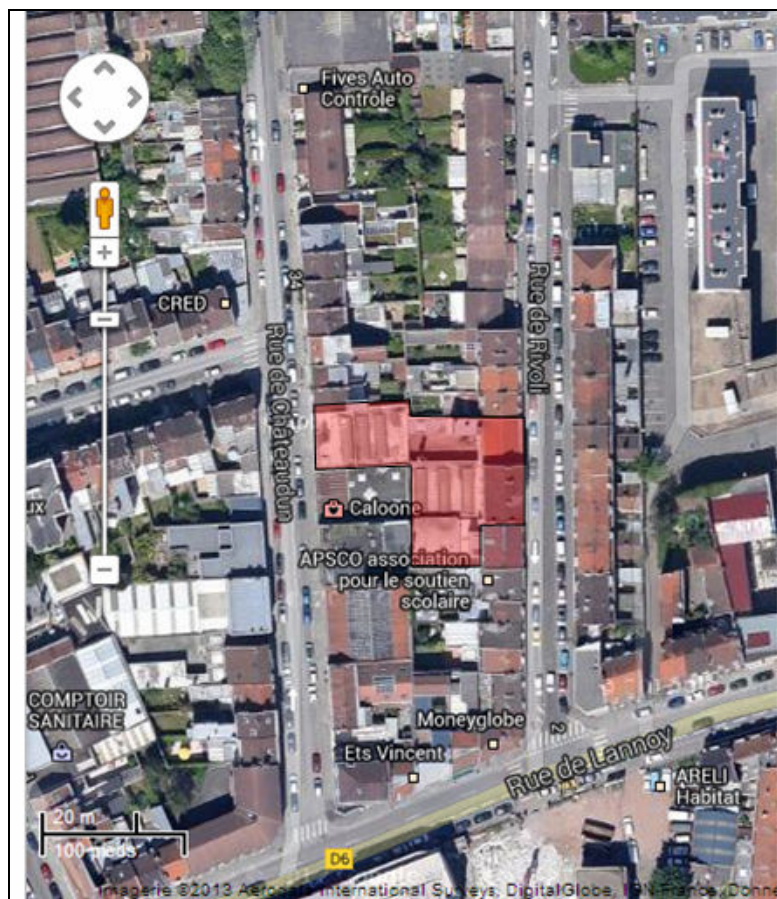
Le terrain proposé est composé d'une parcelle (BZ83) d'une superficie de 1154 m². Il permet de développer 10 logements environ³. Cette parcelle est aujourd'hui partiellement bâtie. Elle appartient à la Ville de Lille.

La valeur de ce terrain est en cours d'évaluation par les Domaines. Elle sera transmise ultérieurement en phase 2.

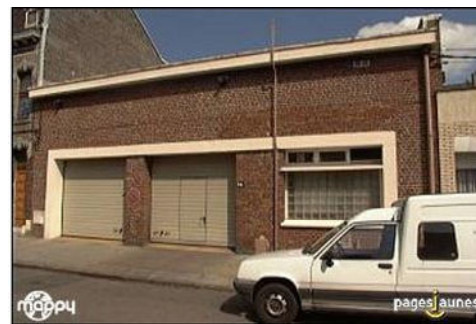


Source : Direction Générale des Finances Publiques, Extrait de plan cadastral

³ Sur la base de 85 m² SP / logement, constructibilité totale estimée à 1000 m² SP environ.



COTE RUE DE RIVOLI



COTE RUE DE CHATEAUDUN

5. FIVES : 79 RUE DE RIVOLI

a. Le quartier

Situé à l'Est de Lille, le quartier de Fives est connecté au centre-ville par le métro en 10 minutes. Il bénéficie par ailleurs d'un accès facile et immédiat à la voie rapide.

Avec près de 19 000 habitants, Fives se caractérise par sa vie de quartier, animée par un tissu associatif diversifié. Il compte de nombreux équipements scolaires, culturels (la salle des fêtes, le Splendid, le théâtre Massenet...) et sportifs. Ce quartier poursuit sa métamorphose engagée depuis 10 ans par de nombreuses constructions et rénovations de logements, la requalification des espaces publics (place de Fives, parcs) et bientôt la reconquête de Fives Cail Babcock.

b. Le terrain

Le terrain proposé est situé en plein cœur du quartier, à proximité de la place de Fives, (et donc du métro et des commerces), ainsi que des équipements scolaires, de la salle des Fêtes, et de parcs publics de grande qualité (le square Lardemer, le square des Mères).

A l'angle des rues de Rivoli et La Fontaine, ce site est composé d'une parcelle bâtie d'une superficie totale de 523 m² (BP68), permettant la réalisation de 6-7 logements environ.

Compte tenu de la qualité patrimoniale du bâtiment, la réhabilitation est à privilégier, permettant par ailleurs aux futurs occupants de bénéficier de larges volumes et de belles hauteurs sous plafond.

Ce site a été acheté par la Ville de Lille en 2009 au prix de 150 000€.



Source : Direction Générale des Finances Publiques, Extrait de plan cadastral



6. MOULINS : PORTE DE VALENCIENNES, LOT 4.2

a. Le quartier

La Porte de Valenciennes est un quartier en construction aux portes du centre-ville et de Saint-Sauveur. Il bénéficie d'une desserte en transports optimale avec la station de métro Porte de Valenciennes et un accès rapide au réseau autoroutier.

La Porte de Valenciennes accueillera d'ici 2018, 1000 nouveaux logements, des bureaux, des commerces, des équipements et des espaces publics de qualité. Un équipement majeur, regroupant l'auberge de jeunesse, un centre multi-accueil petite enfance, et le centre des innovations socio-économiques participera de l'attractivité de ce nouveau quartier. Ces projets se réalisent dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) dont le concessionnaire est la SPL Euralille.

b. Le terrain

Au sein du lot 4.2, qui comptera au total environ 200 logements, 15 à 20 logements environ seront réalisés en habitat participatif⁵.

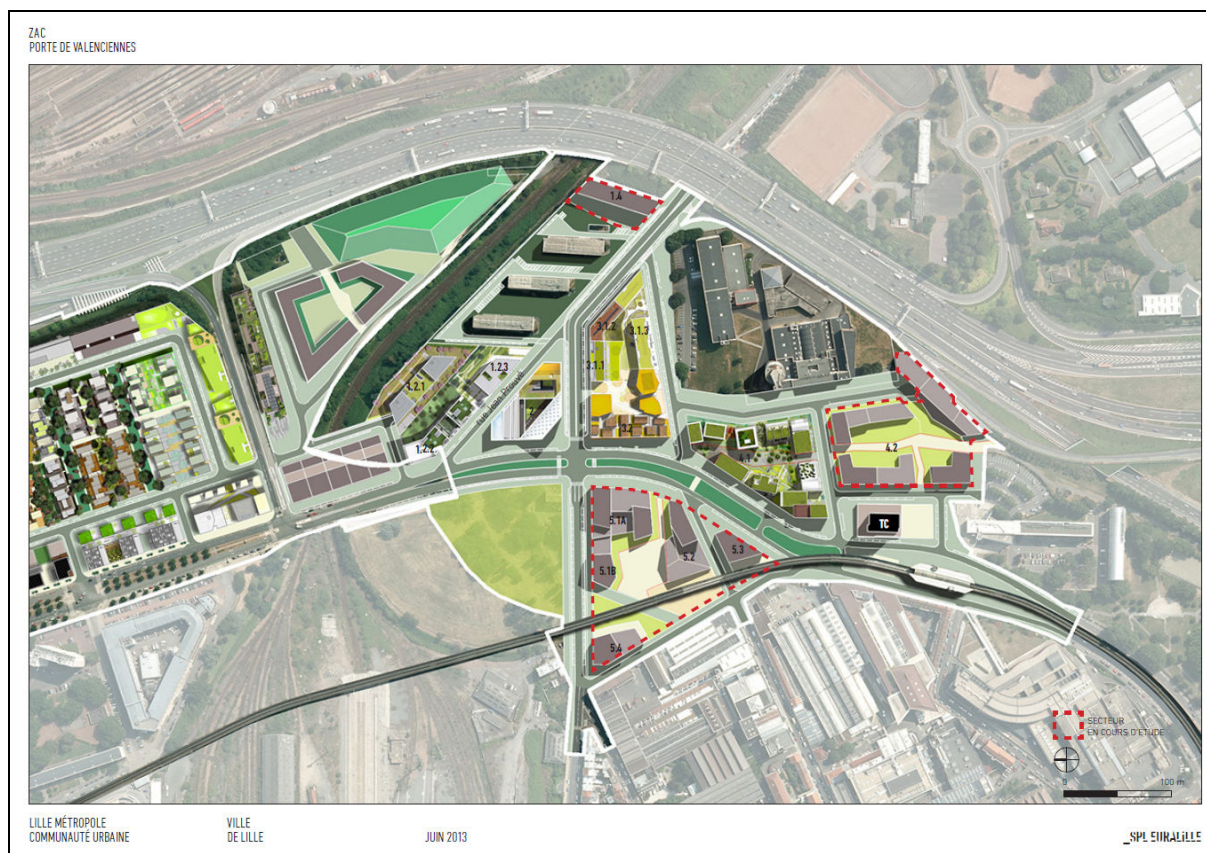
Ce lot sera composé uniquement d'habitat collectif, associé à un parking silo en bordure du périphérique. Ce parking jouera le rôle d'écran acoustique pour diminuer les nuisances induites par le boulevard périphérique. L'ensemble des places de stationnement du lot 4.2, sera contenu dans ce parking (aucun parking de surface, ou annexe, n'est autorisé). Le stationnement sera donc mutualisé et ne sera pas organisé sur la parcelle de logements.

Le reste du lot 4.2 fera l'objet d'une commercialisation courant 2014.

La fiche de prescriptions urbaines et architecturales du lot 4.2 sera prête pour le début de l'année 2014.

Les travaux de viabilisation doivent commencer début 2014 (6 à 8 mois de travaux), et ceux de construction des bâtiments du lot 4.2, entre 2015 et 2016.

Le prix (valeur juin 2013) du m² de surface de plancher en logement locatif social est de 130 € HT / m² SP, en accession aidée de 180 € HT / m² SP et en accession libre de 250 € HT / m² SP.



Source : SPL Euralille, Plan masse de la ZAC Porte de Valenciennes

⁵ Sur la base de 85 m² SP / logement, constructibilité totale estimée entre 1300 et 1800 m² SP.

Calendrier

L'organisation de la présente consultation vise à garantir la mise en oeuvre opérationnelle de projets immobiliers en habitat participatif dans des délais rapprochés.

1^{ERE} PHASE DE LA CONSULTATION : AOUT A DECEMBRE 2013

Dans un premier temps, l'objectif de la consultation est de retenir des groupes d'habitants motivés, un par terrain, chacun porteur d'un projet de mise en oeuvre d'un programme d'habitat participatif. La première phase de la présente consultation ne portera donc pas sur des projets architecturaux, mais uniquement sur la volonté de réaliser un projet en habitat participatif.

Elle se fait sous forme d'**un appel à pré-candidatures ouvert**. Ainsi, cette première phase s'adresse :

- aux groupes, déjà constitués, de personnes motivées pour un tel projet,
- ou aux personnes motivées souhaitant s'engager dans un tel projet mais à la recherche de partenaires individuels et/ou professionnels,
- ou aux professionnels agissant dans le cadre de la production d'habitat participatif et à même de s'engager dans un nouveau projet (AMO, sociétés coopératives ...) à la condition de candidater avec un groupe constitué d'habitants ou de spécifier leur mode de sélection des habitants.

Au cours de cette première phase, un temps d'échanges sera proposé à l'ensemble des candidats avec une **réunion publique d'information programmée le 4 octobre 2013** (plus d'informations sur le site internet de la Ville de Lille, rubrique 'Urbanisme & Logement'). Elle permettra d'échanger sur l'appel à candidatures et notamment :

- sur ce que peut être l'habitat participatif, ses différentes formes de mise en oeuvre, à partir de témoignages,
- en facilitant la mise en relation des individuels à la recherche d'autres candidats pour former un groupe.

A l'issue de cette première phase, les équipes constituées devront chacune déposer un dossier de candidature (Cf PJ) en précisant :

- leurs objectifs et motivations,
- les terrains envisagés par ordre de préférence,
- le programme ambitionné (logements, espaces et services partagés, locaux d'activités le cas échéant, ambitions environnementales...),
- les formes et typologies de logement et visions partagées du mode d'habiter,
- le projet de voisinage,
- l'ouverture sur le quartier, la contribution du projet à la vie de quartier,
- les moyens humains, économiques et financiers qu'elles comptent mettre en oeuvre,
- les partenaires professionnels, associatifs ou autres qu'ils comptent associer à leur démarche en précisant leurs responsabilités respectives : conseils, concepteurs, Assistants à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO), financement, architectes, etc.

En ce qui concerne le programme, une attention particulière sera portée sur :

- les fonctions qui pourraient être développées au sein de l'opération autres que d'habitat. Il sera développé leur apport potentiel pour la vie du quartier et des ses habitants.
- Les ambitions environnementales tant constructives que de gestion énergétique.

A ce stade, aucun projet architectural n'est demandé.

Pour les individuels n'ayant pas rejoint d'autres candidats à ce stade de la consultation, il est parfaitement possible de déposer un dossier de candidature. De même pour les groupes qui seraient composés d'un nombre trop limité de ménages pour se positionner sur le terrain qui les intéresse. Les groupes auront encore la possibilité de se constituer et de se finaliser en deuxième phase.

Les dossiers de candidatures auront permis à chacun de formaliser son projet d'habitat et de vie de voisinage pour faciliter lors de la deuxième phase la constitution de groupes encore incomplets.

Les dossiers devront être adressés au :

**Service Habitat
Projet habitat participatif – dossier de candidature
Hôtel de Ville, place Augustin Laurent
CS 30667
59033 Lille cedex**

pour être réceptionnés au plus tard le 10 décembre 2013.

A l'issue de cette première phase, seront retenues l'ensemble des candidatures éligibles, c'est-à-dire toutes celles répondant aux objectifs de l'appel à projets en habitat participatif.

2EME PHASE DE LA CONSULTATION : DECEMBRE 2013 A JUIN 2014

La deuxième phase doit permettre la finalisation de la constitution des groupes d'habitants, par exemple par la poursuite de la mise en relation des individuels à la recherche d'autres candidats pour former un groupe, ou par la rencontre de groupes incomplets et d'individuels isolés pour se fédérer autour d'un projet commun.

Pendant cette phase, la Ville de Lille organisera des ateliers thématiques (comme lors du premier appel à projets), à destination des candidats retenus. Ces ateliers se dérouleront entre novembre 2013 et mars 2014.

L'objectif est de balayer des thématiques auxquelles tous les groupes impliqués dans un projet d'habitat participatif seront confrontés à un moment ou à un autre, notamment la vie du groupe, l'accompagnement professionnel, le temps du projet, le montage juridique pour la construction et pour la gestion (y compris les montages mixtes impliquant un bailleur ou une coopérative HLM), la recherche de financements, le projet architectural... Autant de sujets qui permettront aux candidats d'affiner progressivement leurs dossiers.

Ces temps d'échanges avec des personnes impliquées dans des projets d'habitat participatif (d'un point de vue personnel et/ou professionnel) seront aussi des moments privilégiés de constitution ou consolidation des groupes candidats.

Les éléments complémentaires concernant les terrains (valeur, fiches de lots et prescriptions architecturales et urbaines) seront transmis au début de cette phase.

Les candidatures transmises en décembre devront être confirmées pour le 15 avril 2014. Le dossier peut ainsi être complété, si le projet a connu quelques ajustements, ou si la composition du groupe a changé. Le dossier de candidatures reste le même : il n'est pas à ce stade nécessaire de travailler le projet architectural.

Les dossiers finalisés devront être adressés au :

**Service Habitat
Projet habitat participatif – dossier définitif
Hôtel de Ville, place Augustin Laurent
CS 30667
59033 Lille cedex**

pour être réceptionnés au plus tard le 15 avril 2014.

Il sera procédé à des **auditions des équipes** dont les dossiers et propositions auront été jugés les plus intéressants en mai-juin 2014.

Ces auditions seront menées collectivement par des représentants de la Ville de Lille, de LMCU, de la SPL Euralille et du CAUE.

Les critères essentiels d'analyse seront, entre autres :

- la motivation de l'équipe,
- l'innovation de la démarche,
- la contribution des porteurs de projets au mieux vivre ensemble dans les quartiers,
- la qualité et les références des éventuels partenaires,
- l'opérationnalité du projet (chances de réussite).

Ces auditions pourraient amener la Ville de Lille, LMCU, la SPL Euralille à proposer des associations ou partenariats entre différents porteurs de projets ayant répondu à la présente consultation.

A l'issue de ces auditions, une équipe sera retenue pour chaque terrain si les propositions reçues sont considérées comme susceptibles de répondre à la volonté de la collectivité de développer un programme d'habitat en habitat participatif pertinent.

La Ville de Lille, LMCU, la SPL Euralille se réservent néanmoins la possibilité de ne pas désigner d'équipe « lauréate » si aucune candidature n'était jugée satisfaisante pour les sites proposés.

Un protocole d'accord sera alors signé entre LMCU, la Ville de Lille, la SPL Euralille, et les équipes lauréates de chaque site pour définir les engagements respectifs concernant les conditions de mise au point des projets.

3EME PHASE DE LA CONSULTATION : A PARTIR DE JUIN 2014...

La troisième phase de la consultation consistera à définir les projets développés par les groupes retenus.

Chaque équipe sera amenée à définir son projet architectural avec une maîtrise d'œuvre architecturale qui pourra être constituée :

- soit par intégration initiale d'un architecte au sein de l'équipe retenue,
- soit à l'issue d'un concours d'architecture co-organisé avec l'équipe, la ville de Lille et l'aménageur.

Au cours de cette troisième phase :

- les conditions économiques de réalisation de l'opération seront confirmées et assurées
- et la mise au point du projet architectural sera engagée.

La bonne réalisation de ces deux objectifs conditionnera la poursuite de l'opération avec les équipes retenues. Cette poursuite se formalisera par la signature d'un compromis de vente du terrain et des droits de construire qui y sont attachés, au plus tard à l'achèvement de la période de réservation du terrain.

Les conditions de dépôt d'une demande de permis de construire pour le projet architectural seront définies dans le cadre de ce compromis de vente.

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, la Ville de Lille, LMCU, la SPL Euralille se réservent la possibilité de mettre fin à la négociation. Elles se retourneront alors vers la première équipe

nominée sur le même terrain et engageront alors avec elle la phase 3 d'approfondissement des études et de mise en point du projet. Si cette équipe n'était plus intéressée, l'équipe candidate porteuse du second projet nominé sera contactée.

Dans le cas où aucun nouveau lauréat n'est désigné, la Ville de Lille, LMCU et la SPL Euralille se réservent également la possibilité de relancer un appel à candidatures à destination de nouvelles équipes sur le ou les terrains concernés.

CALENDRIER PREVISIONNEL

1ère phase

- sensibilisation des réseaux : juillet 2013
- lancement de la consultation : août 2013
- réunion publique d'information : 4 octobre 2013
- visite des sites et premier atelier d'échanges : novembre 2013 (dates à préciser : consulter le site internet de la Ville de Lille et de la Maison de l'Habitat Durable)
- réception des dossiers de pré-candidature : 10 décembre 2013

2^{ème} phase

- ateliers : janvier – mars 2014
- réception des dossiers de candidature complétés : 15 avril 2014
- auditions : mai-juin 2014
- choix des équipes de maîtrise d'ouvrage porteuses des projets : juin 2014
- signature du protocole d'accord : automne 2014

3^{ème} phase : été 2014 – 2016 : conception du projet et construction

Livraison : fin 2016