

ZAC de la Fraternité

Secteur Catherine Puig

Appel à candidatures

Habitat participatif

ADDITIF AU RÈGLEMENT

26.09.2019



Précisions sur le dossier à transmettre par les professionnels

Les professionnels sont appelés à envoyer par mail à l'adresse catherinepuig@lescitzens.fr avec pour objet « DOSSIER PRO » un dossier avant le **4 octobre à 23h59**. Ce dossier se décomposera de la manière suivante :

- CV de la ou des personnes accompagnantes,
- Référence(s) en implication, accompagnement ou réalisation d'opérations d'habitat participatif,
- Une note précisant la méthodologie qui sera jugée la plus adaptée au lot Catherine Puig : processus de concertation avec les futurs habitants (notamment sur la sélection de l'architecte), modalités de travail avec l'opérateur des logements à vocation sociale et solidaire, prise en compte de l'enjeu du rez-de-chaussée, montage(s) juridique(s) préconisé(s) et/ou type de contractualisation, modalités de gestion des risques, calendrier prévisionnel.
- Un premier bilan prévisionnel de l'opération (indicatif à ce stade et faisant apparaître la rémunération du professionnel).

Précisions sur les critères de recevabilité des offres d'accompagnement

Les critères de recevabilité de ces offres d'accompagnement sont :

- Le caractère réellement participatif de la méthodologie proposée,
- L'opérationnalité de la méthodologie proposée,
- Une référence au moins de montage d'opération livrée ou en cours de chantier.

Ces critères seront appréciés par la SOREQA, la Ville de Montreuil et Est Ensemble qui pourront écarter les propositions jugées irrecevables.

Il est précisé que le professionnel qui sera sélectionné pour accompagner le groupe devra être distinct de l'équipe de maîtrise d'œuvre sélectionnée ensuite.

Précisions sur le format de l'audition des professionnels du 10 octobre

Une séance d'audition par l'ensemble des candidats acquéreurs des professionnels dont les propositions auront été jugées recevables se tiendra le 10 octobre. Le lieu, l'horaire et la durée de cette séance d'audition seront précisés ultérieurement via la newsletter aux candidats acquéreurs. Les professionnels retenus seront contactés personnellement.

Chacun des professionnels auditionnés sera convoqué par mail à un horaire précis. Il devra présenter sa proposition dans un temps imparti de 30 minutes, réparti en 15 minutes de présentation et 15 minutes de questions-réponses avec la salle. Il est attendu que chacun des professionnels ne participera qu'à sa propre audition.

La présentation devra synthétiser les éléments du dossier en présentant les grandes lignes de la méthode d'accompagnement et du montage pressenti pour l'opération. Le support de cette présentation devra être envoyée le 10 octobre à 14h à l'adresse suivante : catherinepuig@lescitzens.fr avec pour objet « SUPPORT PRO ». Il sera mis en ligne le 11 octobre sur la plateforme, à destination des candidats acquéreurs qui n'auront pu assister à l'audition. Les dossiers complets des professionnels auditionnés seront transmis au groupe des futurs candidats-acquéreurs, après tirage au sort de ces derniers.

La SOREQA se réserve le droit d'organiser une seconde audition de certains ou de tous les professionnels avec les futurs candidats-acquéreurs.

Précisions sur la recevabilité des candidatures, conditionnée par la participation aux séances de formation et à l'audition

Le règlement de la consultation (p. 7) stipule que la participation aux ateliers du 10 et 24 septembre et à la présentation des professionnels du 10 octobre conditionne la recevabilité des candidatures. Toutefois, seront considérées comme recevables toutes candidatures de candidats ayant participé à au moins deux de ces trois séances.

Précisions sur le tirage au sort du noyau initial des futurs habitants

Les candidats acquéreurs seront informés par mail de la recevabilité (complétude de la candidature, critère de solvabilité et critère de participation aux séances de formation) de leur candidature au préalable du tirage au sort par l'huissier.

Ce tirage au sort des candidatures recevables aura lieu autour du 15 octobre et ne sera pas public. Chacun des candidats acquéreurs dont la candidature aura été jugée recevable recevra un mail l'informant de son classement sur la liste.

Précisions sur la méthodologie pour compléter le groupe de futurs habitants

Le premier groupe de 6 à 9 ménages constituant le noyau initial suite au tirage au sort est amené à être complété :

- dans la mesure où la totalité de la surface de l'opération ne sera pas immédiatement affectée dans son intégralité, pour permettre davantage de marge de manœuvre dans la programmation et la conception de l'opération,
- dans le cas où un ménage tiré au sort et composant le groupe initial ou le groupe complété décide de quitter l'opération.

La méthodologie pour compléter le groupe des futurs habitants est d'ores-et-déjà établie : la totalité des habitants ayant déposé leur candidature sur la plateforme et satisfaisant aux conditions de solvabilité aura préalablement été classée par tirage au sort l'huissier autour du 15 octobre. Dès lors, le professionnel désigné par le premier groupe devra compléter ce dernier en suivant l'ordre établi par cette « liste d'attente » classée. Il consultera dans l'ordre de la liste les ménages, en présentant la surface et la typologie du bien disponible. Dans le cas où le besoin du ménage ne correspondrait pas aux caractéristiques du bien, le professionnel pourra consulter le ménage lui succédant sur la « liste d'attente », et ainsi de suite.

Le professionnel devra notifier à la SOREQA de tout changement dans la composition du groupe.

Précisions sur la clause anti-spéculative

Des leviers anti-spéculatifs sont appliqués à l'échelle de toute la ZAC de la Fraternité. Sans que la clause ne soit d'ores-et-déjà écrite pour la parcelle Catherine Puig, il convient de noter qu'elle visera à encadrer le prix de revente des logements par les acquéreurs initiaux en raison de l'effort consenti par les acteurs publics (Soreqa et Ville de Montreuil) qui se concrétise par une adaptation de la charge foncière eu égard à la taille et à la complexité de l'opération. En cas de revente des logements, une partie de la plus-value dans des proportions qu'il reste à définir devra donc être reversée à l'aménageur.

Précisions sur la promesse synallagmatique de vente

La promesse synallagmatique de vente signée entre la Soreqa et l'acquéreur du terrain répondra à la clause suspensive du permis de construire obtenu. Le financement de l'opération n'est pas considéré comme une condition suspensive.