

ZAC de la Fraternité  
Secteur Catherine Puig

Appel à candidatures  
Habitat participatif

# RÈGLEMENT





## Quel est l'objet de cet appel à candidatures ?

L'appel à candidatures décrit dans ce document est lancé par la SOREQA, Société de requalification des quartiers anciens. Il a pour objectif de constituer un groupe d'habitants et de sélectionner une structure professionnelle pour l'accompagner dans la conception et la réalisation d'un immeuble d'habitat participatif qui sera situé à Montreuil dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Fraternité, le long de la rue Catherine Puig prolongée.

A l'issue de cet appel à candidatures, le groupe d'habitants, ou toute autre structure le représentant, se portera acquéreur du terrain d'assiette du futur immeuble dans le cadre d'une cession foncière consentie par la SOREQA, qui est l'actuel propriétaire du terrain.

Cet appel à candidatures aspire à ouvrir le champ de l'habitat participatif aussi bien auprès des initiés que des néophytes, en leur garantissant un égal accès à la connaissance et à la participation à ce projet. Pour cela, cet appel à candidatures vise à constituer une culture commune des modes de faire de l'habitat participatif et à éclairer les choix juridiques, financiers, architecturaux et environnementaux, qui seront faits par les habitants. Les seuls prérequis sont donc l'envie de s'impliquer dans une démarche de co-construction avec ses futurs voisins et la solvabilité financière.

## A qui s'adresse-t-il ?

Cet appel à candidatures s'adresse à la fois :

- à des ménages<sup>1</sup> qui souhaiteraient être les futurs habitants de ce projet. L'attention des habitants est attirée sur le fait qu'il s'agit d'un appel à candidatures pour construire et devenir propriétaire occupant de logements participatifs. Les ménages candidats sont désignés par « les habitants » dans la suite de ce document. Ils devront satisfaire des conditions de solvabilité financière et seront responsables de leur financement (sur fonds propres et/ou emprunt bancaire).
- à des structures professionnelles spécialisées dans le conseil, le montage, l'accompagnement voire la maîtrise d'ouvrage de projets participatifs désignées par « les professionnels » dans la suite de ce document.

## L'habitat participatif

La Ville de Montreuil et, avec elle, l'Établissement Public Territorial Est Ensemble, se distinguent par un fort soutien à l'habitat participatif. Ce soutien est héritier d'une longue tradition en faveur des initiatives de participation des habitants dans la conception, la gestion voire la construction de leur habitat. En témoignent les pavillons issus du mouvement des Castors qui maillent le territoire montreuillois et la multiplication de projets participatifs depuis les années 1990. Aujourd'hui riche de près de quinze projets existants ou en cours réalisation de logements garantissant la participation des habitants, la collectivité confirme son ambition de laboratoire d'une nouvelle façon de faire la ville, et par là, son soutien aux alternatives au logement traditionnel. Ce soutien se traduit dans le Plan Local d'Urbanisme par l'objectif d'un minimum de 5 % d'habitat participatif.

---

<sup>1</sup> Un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être composé d'une seule personne.

## Qui seront les acteurs de ce projet ?

Les futurs habitants seront les acteurs centraux du projet. Ils feront leurs choix de manière collective et partagée.

- Pour cela, ils dialogueront dans un premier temps avec les acteurs publics :

→ L'Établissement Public Territorial Est Ensemble est maître d'ouvrage de la ZAC de la Fraternité et a concédé l'opération d'aménagement à la Soreqa dans le cadre d'un traité de concession signé le 31 mars 2014. La Ville de Montreuil et Est Ensemble sont les initiateurs de la démarche qu'ils accompagnent dans le cadre d'une politique active de soutien à l'habitat participatif sur leur territoire. La ZAC de la Fraternité est un projet de requalification de grande ampleur qui vise avant tout à lutter contre l'habitat indigne, développer une offre nouvelle de logements privés et sociaux, favoriser le développement commercial et artisanal et requalifier les espaces publics, tout en respectant la mixité et la diversité du quartier. Il s'agit d'une opération déficitaire, à laquelle les collectivités apportent une subvention d'équilibre de 25 M€.

→ La Soreqa est un aménageur public, spécialisé dans la résorption de l'habitat insalubre, qui conduit le projet de renouvellement urbain de la ZAC de la Fraternité. Elle étudie avec la ville de Montreuil et Est Ensemble la programmation, réalise les études urbaines et les espaces et équipements publics. C'est aussi le vendeur du terrain Catherine Puig et elle représente l'intérêt public en fixant un ensemble de règles au moment de la vente du terrain, notamment via le Cahier des Charges de Cession de Terrain. Il est précisé que la Soreqa est un aménageur et ne sera donc pas le promoteur de l'opération.

La Soreqa est accompagnée par l'agence Paris U, architecte urbaniste coordinateur de la ZAC, représentée par Philippe Simon, qui veillera à ce que le projet respecte les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC.

→ Le Sens de la Ville et LesCityZens sont deux structures spécialisées dans la fabrique participative de la ville. Elles interviennent au début de l'opération pour assister ces acteurs publics dans l'élaboration de cet appel à candidatures, dans l'organisation et l'animation des séances publiques d'information et dans l'accompagnement du groupe d'habitants jusqu'à la signature du contrat avec le professionnel.

- Puis les habitants contractualiseront avec un professionnel de l'habitat participatif

→ Celui-ci peut être un assistant à maîtrise d'ouvrage (conseil, accompagnateur de maîtrise d'usage, monteur d'opération) ou un maître d'ouvrage (promoteur alternatif). C'est lui qui sera en charge d'accompagner le groupe pendant toute l'opération, de faire son bilan financier, son montage juridique, de mettre le groupe en situation de faire ses choix et de respecter les délais et le budget qu'il s'est fixé. Ce professionnel sera choisi par le groupe au sein d'un ensemble de structures qui auront répondu à l'appel à candidatures et qui auront été jugées recevables par la Soreqa.

- Ils s'associeront à une structure d'hébergement et de travail social (entreprise de l'économie sociale et solidaire ou association) qui sera approchée par le professionnel, en accord avec le groupe. En dialogue avec les habitants, cette structure concevra, financera et gèrera les logements locatifs sociaux et solidaires de l'opération.

- Enfin, les habitants choisiront et travailleront avec les acteurs « classiques » de la construction : architecte maître d'œuvre de l'opération, bureaux d'études, notaires, entreprises de construction, etc.

## Dans quel quartier prend place cette opération ?

L'opération Catherine Puig prend place au sein du périmètre de la ZAC de la FRATERNITE qui s'étend sur 16 hectares au sud-ouest du territoire communal, au cœur du secteur du Bas-Montreuil, de part et d'autre de la rue de Paris. Ce quartier se caractérise par un tissu mixte de faubourg formé à partir d'un parcellaire agricole maraîcher en lanière. Une forte imbrication entre habitat et activités est toujours visible.

La rue de Paris concentre les flux et les activités commerciales, tandis que la rue Etienne Marcel est plus calme et plus résidentielle. Le quartier bénéficie d'une excellente desserte en transport en commun avec la proximité de la ligne 9 à la station Robespierre.

La requalification du tissu ancien et dégradé a d'ores et déjà démarré avec plusieurs opérations à proximité du secteur Catherine Puig : le secteur Volpelier qui accueillera à terme un projet de 117 logements et 1700 m<sup>2</sup> d'activités, l'artiste Othoniel a investi les halles du 183 rue Etienne Marcel sur le secteur dit Berthollet, la place de la Fraternité fait l'objet d'un budget participatif et fera ainsi peau neuve cet été, avec également le démarrage d'un chantier de 32 logements sur la place cet hiver, mais aussi la mise en place d'une piste cyclable bidirectionnelle sur la rue Etienne Marcel à l'automne 2019.

## Caractéristiques du terrain

Le terrain couvre une superficie d'environ 570 m<sup>2</sup>. Il forme presque un rectangle, parallèle à la rue Catherine Puig prolongée, avec une longueur de presque 42 m pour une largeur variable entre 12 et 14 m. Au sud, la parcelle est bordée par un immeuble récent montant à R+5 ; au nord ce sont quelques bâtiments bas qui la limitent. La parcelle mitoyenne arrière est constituée de maisons avec jardins que le projet devra respecter. Le bâtiment projeté pourra monter en R+4, en se décalant de la limite mitoyenne arrière par un jeu de gradins. Il devra s'adosser sur le mur mitoyen au sud.

Une partie du rez-de-chaussée pourra accueillir des activités, en lien avec les souhaits des habitants et avec la rue.

Des places de stationnement sont demandées par le PLU, elles ne pourront être implantées qu'à rez-de-chaussée, à cause de largeur de la parcelle.

La surface constructible est estimée à 1140 m<sup>2</sup> SDP<sup>2</sup>, dont 1003 m<sup>2</sup> dédiés aux logements.

La description des souhaits urbains spécifiques à la ZAC est précisée dans la fiche de lot et dans le cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères (CPAUP). Ces deux documents sont téléchargeables sur la plateforme dédiée à l'appel à candidatures à l'adresse suivante : <https://catherinepuig.fr>

L'ensemble des contraintes et des potentiels, ainsi que les règles de construction de la ZAC de la Fraternité, sont résumés dans le document « Fiche de lot », réalisé par les architectes urbanistes de la ZAC (Paris U).

---

<sup>2</sup> SDP signifie surface de plancher. Cette surface est la surface utilisée au moment de déposer les permis de construire. Elle intègre l'ensemble des planchers créés, hors parkings, caves et balcons, minorés de 10 %. Se reporter à : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2868>

## Prix de vente du terrain et coût des logements

Conformément à l'usage dans les ZAC, le prix d'acquisition du terrain est calculé en fonction des surfaces autorisées au permis de construire et de leurs destinations. Les surfaces figurant à la fiche de lot (1140 m<sup>2</sup> de surface de plancher) doivent être respectées (à 5 % près) ainsi que leur répartition dans les différentes catégories de logements (libres, locatif social et solidaire). Ces surfaces permettront de calculer le prix d'acquisition du terrain selon les charges foncières unitaires suivantes :

- Logements libres à prix maîtrisés (charte de la construction durable de Montreuil) : 900 €HT/m<sup>2</sup> SDP
- Logements locatifs à vocation sociale et solidaire : 500 €HT/m<sup>2</sup> SDP
- Local en rez-de-chaussée : charge foncière qui dépendra des occupations choisies pour ces rez-de-chaussée (commerces, locaux communs, ateliers d'artistes, associations, etc.). A titre d'exemple, la charge foncière « commerces » dans la ZAC de la Fraternité s'établit à 390 €HT/m<sup>2</sup> SDP. La charge foncière de locaux réservés aux habitants se calquerait quant à elle sur la charge foncière logements libres à prix maîtrisés (900 €HT/m<sup>2</sup> SDP). Dans tous les cas, les rez-de-chaussée privatifs ou communs aux habitants ne sauraient représenter l'unique destination du rez-de-chaussée, comme expliqué dans la fiche de lot).

Il est précisé que ces charges foncières incluent la participation aux aménagements et équipements de la ZAC.

Il en résulte la décomposition prévisionnelle ci-dessous :

	Accession libre	Locatif à vocation sociale et solidaire	Places de parking	Rez-de-chaussée
Charge foncière	<b>900 €</b>	<b>500 €</b>	<b>0 €</b>	<b>Selon affectation</b>
Coût total	800 m <sup>2</sup> environ soit 720 000 €	200 m <sup>2</sup> environ soit 100 000 €	Surface définie en fonction du nombre de logements, suivant les règles du PLU	180 m <sup>2</sup> environ Selon affectation

Il n'appartient pas à la SOREQA de définir le prix de vente des appartements, qui va résulter des choix des habitants. Il est toutefois précisé que le prix de terrain a été déterminé afin de permettre des prix de sortie de logements libres toutes taxes comprises qui respectent la « charte de la construction durable »<sup>3</sup> de la Ville de Montreuil autour de 4 800 € toutes taxes comprises.

Ce prix de revient reste cependant indicatif, les acteurs publics se laissant la possibilité de l'actualiser. C'est un prix moyen à l'échelle de l'immeuble et les habitants pourront décider d'un commun accord d'une grille de prix tenant compte des spécificités des différents appartements. Il est précisé qu'il pourra être dérogé à d'autres clauses de la charte de la construction durable, vu les spécificités de l'opération (notamment la répartition des différentes tailles d'appartement), dans une discussion à bilan ouvert avec la Soreqa.

<sup>3</sup> Téléchargeable ici : <http://www.montreuil.fr/grands-projets/charte-de-la-construction-durable/>

## Déroulé et calendrier du projet

L'ensemble des inscriptions se déroule sur la plateforme internet créée pour l'opération à l'adresse suivante : <https://catherinepuig.fr> en plusieurs étapes :

### 1. Séances d'(in)formation

Une première réunion de lancement a eu lieu le 24 juin 2019.

En septembre, les candidats sont invités à participer à deux réunions d'information. Chaque séance a un objet différent :

- 10 septembre : enjeux et modèles de l'habitat participatif
- 24 septembre : montages, qu'est-ce qu'être maître d'ouvrage ?

La participation à ces séances conditionne la recevabilité des candidatures. Le lieu sera précisé au travers de la liste de diffusion.

La plateforme est progressivement complétée avec l'ensemble des informations : documents de l'appel à candidatures, fiche de lot, questions/réponses, compte-rendu des réunions d'information. Toutes les personnes intéressées doivent s'inscrire sur la plateforme pour faire partie de la liste de diffusion : invitations aux séances d'information, nouveaux documents disponibles, etc. Il est précisé qu'il est possible de s'inscrire et de participer à ces séances sans se porter in fine candidat à l'opération Catherine Puig.

### 2. Candidatures

A partir de début septembre, les habitants et les professionnels intéressés peuvent confirmer leur intérêt en remplissant le questionnaire de candidature sur la plateforme.

Pour les habitants : questionnaire à remplir avant le 14 octobre à 23h59

- Engagement de participation aux séances de conception de l'immeuble
- Questionnaire à remplir : état-civil, composition du ménage, surface demandée (dans la limite de 130 m<sup>2</sup> utiles), ressources du ménage et crédits en cours
- Si un emprunt est nécessaire, une simulation établie par votre banque
- Déclaration sur l'honneur attestant la véracité des informations transmises

Pour les professionnels : dossier à remettre sur la plateforme avant le 30 septembre à 23h59

Les professionnels remettront un dossier précisant leurs références, les CV des personnes accompagnantes, la méthodologie qui sera jugée la plus adaptée au lot Catherine Puig, ainsi qu'un premier bilan prévisionnel de l'opération (indicatif à ce stade) et un contrat-type d'accompagnement.

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

- Le caractère réellement participatif 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.

### 3. Audition des professionnels

Une séance d'audition des professionnels par l'ensemble des candidats acquéreurs se tiendra le 10 octobre. Elle doit permettre à l'ensemble des candidats de prendre connaissance des offres des

professionnels et de les questionner afin de compléter leur information sur les modes de faire possibles en habitat participatif.

#### 4. Tirage au sort des habitants

Parmi les habitants ayant déposé leur candidature sur la plateforme et satisfaisant aux conditions de solvabilité<sup>4</sup>, un tirage au sort sera conduit par un huissier autour du 15 octobre pour sélectionner un premier groupe de ménages et une liste d'attente « classée ». Ce premier groupe rassemblera 6 à 9 ménages en fonction du cumul des surfaces demandées et constituera le premier noyau d'habitants.<sup>5</sup>

#### 5. Accompagnement du groupe jusqu'au choix du professionnel

Entre mi-octobre et début novembre, seront conduits avec ce premier noyau d'habitants :

- Un premier atelier convivial de lancement, conduit par LesCityZens
- Un atelier de choix du professionnel.

Le groupe formalisera un engagement réciproque avec le professionnel, qui deviendra alors son principal interlocuteur.

Le groupe pourra ponctuellement faire appel à la Soreqa ou à ses conseils pour la lecture de l'engagement/méthodologie/contrat en cours de projet.

#### 6. Programmation, esquisse, groupe complété

Le professionnel accompagnera ensuite la programmation précise de l'immeuble, et le choix d'une maîtrise d'œuvre (architecte et ingénieur) ainsi que le choix de l'opérateur social, qui deviendra un partenaire à part entière du projet et des discussions. Le choix de l'architecte sera discuté et validé de façon collégiale par la collectivité, la SOREQA et son architecte-urbaniste sur la base d'une liste préférentielle d'architectes soumise par le groupe. Les habitants participeront aux études architecturales, environnementales et techniques selon la méthodologie d'accompagnement du professionnel.

Sur la base de la première esquisse du bâtiment, le groupe sera complété avec la SOREQA à partir de la liste d'attente précédemment constituée par le tirage au sort en tenant compte des surfaces demandées et des surfaces disponibles.

#### 7. Promesse de vente

A partir de ce groupe, sera préparée la promesse de vente pour acquérir le terrain auprès de la Soreqa. Cette promesse de vente précisera les délais contractuels de réalisation de l'opération que fixe la Soreqa au groupe d'habitants. **(Promesse synallagmatique de vente avant fin 2020)**

#### 8. Études et permis de construire

L'élaboration du permis de construire se fera en partenariat avec la Soreqa et l'architecte coordinateur de la ZAC, la Ville et Est Ensemble. Une réunion de lancement réunira l'ensemble de ces acteurs et permettra au groupe et à son architecte de connaître l'ensemble des principes développés sur la ZAC. La fiche de lot sera également détaillée à cette occasion. Plusieurs réunions d'étape sont ensuite organisées afin de valider ensemble l'avancement du projet. Une réunion de

---

<sup>4</sup> La capacité financière du ménage doit correspondre à sa demande en termes de surface pour un prix de sortie compris entre 4800 €TTC/m<sup>2</sup> et 5200€/m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Il est plus efficace de ne pas désigner d'emblée la totalité des ménages, sinon le travail de l'esquisse architecturale devient trop complexe pour les architectes pour concilier l'ensemble des demandes.



pré-instruction avec les services instructeurs de la ville permettra de valider les aspects réglementaires du projet.

Le permis de construire est ensuite déposé et instruit pendant les délais réglementaires (3 mois d'instruction + 3 mois de recours) avant le début des travaux.

#### **9. Chantier et livraison des appartements**

La durée du chantier prévisible est d'un peu moins de deux ans. Cela permet d'envisager un emménagement au plus tôt fin 2022, sans tenir compte des éventuels aléas en cours d'opération (recours, rallongement des études, aléa de travaux, etc.)

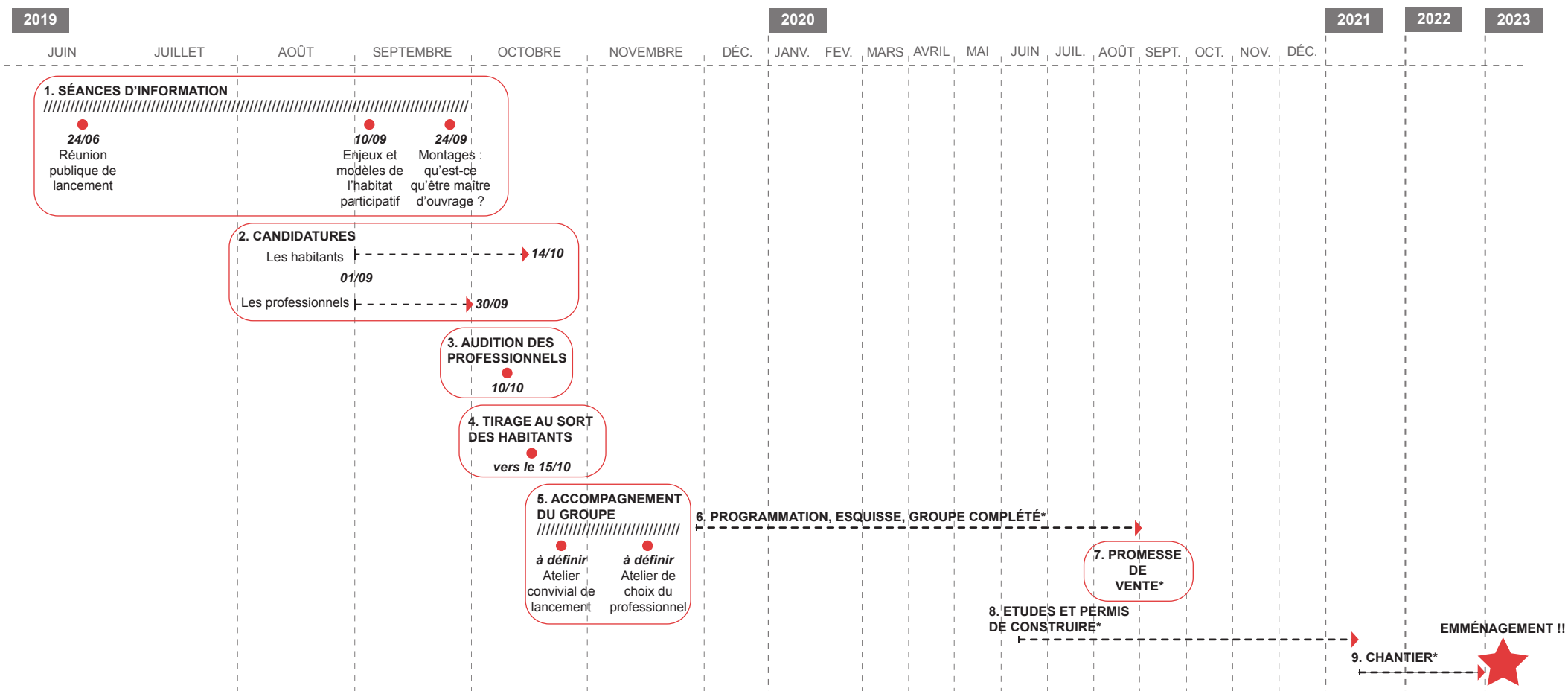
## Questions et réponses

Les questions peuvent être posées à l'adresse suivante : [catherinepuig@lescitizens.fr](mailto:catherinepuig@lescitizens.fr)

Les réponses seront publiées sur la plateforme, enrichissant la FAQ du projet.



# Calendrier récapitulatif de l'appel à candidatures



\* durées indicatives