Appel à projets_

Occupation transitoire et activation des Halles Citadelle

[anciennes halles portuaires et leurs abords - quartier de la presqu'île Citadelle – Strasbourg]

Novembre 2021

Sommaire

PREAMBULE 3
Le grand projet Deux Rives — Zwei Ufer 3
1. CONTEXTE 4
1.1. PRESENTATION ET HISTORIQUE DU LIEU 4
1.2. LA DEMARCHE D'ACTIVATION URBAINE DES DEUX RIVES 6
2. OBJET DE L'APPEL A PROJETS 8
2.1 ESPACES CONCERNES PAR L'APPEL A PROJETS 9
2.2 ACCESSIBILITE 13
3. ATTENDUS DE L'APPEL A PROJET 14
4. MODALITES DE L'APPEL A PROJETS 17
4.1. MODALITES TECHNIQUES 17
4.2 MODALITES DE L'OCCUPATION 20
5. CANDIDATURE & CRITERES DE SELECTION 23
5.1. LES CONDITIONS DE PARTICIPATION 23
5.2. CALENDRIER DE L'APPEL A PROJETS 23
5.3. PRECISIONS ET ENGAGEMENTS SPECIFIQUES 24
5.4. CONTENU DU DOSSIER D'APPEL A PROJET 24
5.5. RETRAIT DES DOSSIERS, VISITES & DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS 25
5.6. CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE 25
5.7. REMISE DES DOSSIERS DE RENDU 28
5.8. LES CRITERES DE SELECTION 28

PREAMBULE

Le grand projet Deux Rives — Zwei Ufer

■ Le projet Deux-Rives

Sur plus de 250 hectares, le projet transfrontalier Deux Rives—Zwei Ufer traduit l'ouverture de Strasbourg sur le Rhin et l'Allemagne. Depuis sa genèse, le projet illustre la volonté de faire de ce territoire un espace urbain continu, à la mesure du renforcement des relations franco-allemandes et de l'affirmation de Strasbourg comme capitale européenne.

■ La SPL Deux-Rives

Pour réaliser la nouvelle partie du grand projet, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont confié l'aménagement de la « Zone d'Aménagement Concerté des Deux Rives » à la SPL Deux-Rives. Ce territoire de projets inclut les quartiers Citadelle, Starlette, COOP et Rives & Port du Rhin.

Pour plus d'informations sur le projet urbain : https://strasbourgdeuxrives.eu/fr/

1. CONTEXTE

1.1. PRESENTATION ET HISTORIQUE DU LIEU

■ Le môle Citadelle et les halles portuaires de la rue de Nantes.

Entourée des bassins Dusuzeau, Vauban et Citadelle construits entre les années 1880 et 1930, la presqu'île de la Citadelle a été aménagée pour faciliter la navigation fluviale vers le Rhin. Elle accueille alors un port charbonnier et le Port autonome de Strasbourg y construit plusieurs bâtiments afin d'assurer l'extension de ses installations industrialo-portuaires.

Parmi ces bâtiments, les deux halles portuaires ont été édifiées en 1936 et 1947 par l'architecte Welhelm Wolff sur commande du service technique du Port. Aujourd'hui propriété de la SPL Deux Rives, les halles ont fait l'objet d'une première réhabilitation en 2018 afin de leur permettre d'obtenir un classement Etablissement pouvant Recevoir du Public (ERP).

■ Le futur quartier Citadelle.

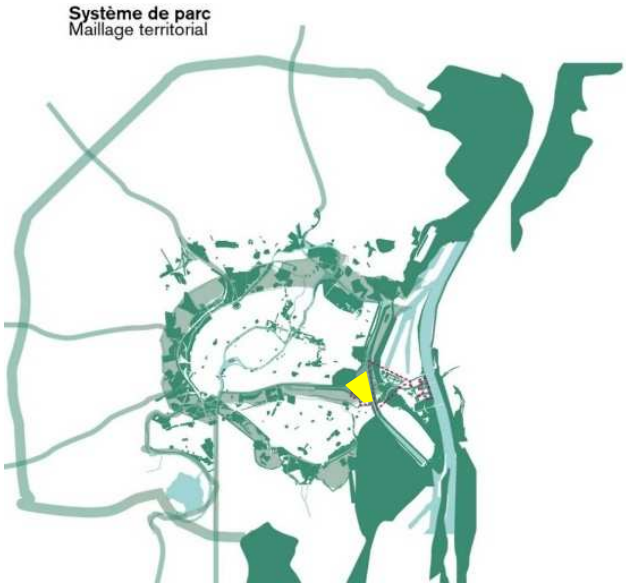
Le quartier de la Citadelle comprendra à terme plus de 1000 logements, soit plus de 2000 habitants. Les premiers d'entre eux investiront le site dès 2022, les derniers s'y installeront à l'horizon 2029. Les Halles et leurs abords sont identifiés comme le « lieu d'intensité » du quartier et s'inscrivent plus largement dans la continuité du parc de la pointe nord de la presqu'île. Citadelle sera un quartier résidentiel apaisé, lieu de promenade et de nature en ville, raccroché au parc historique de la Citadelle par une passerelle cycles et piétons qui verra le jour en 2024.

■ Un site marqué par un héritage portuaire et paysager singulier, entre ville-port et ville-nature

La presqu'île Citadelle est au croisement des principaux axes de végétalisation du territoire : au cœur de la *continuité verte nord-sud du port du Rhin* et de la *Ceinture Verte*. Le site est donc un élément structurant du **futur grand système de parcs métropolitains** maillant l'ensemble du territoire. Par ailleurs, le parc de la Citadelle et le parc de la presqu'île Citadelle formeront, à terme, un unique « Grand parc de la Citadelle » connectés par une passerelle piétons et cycles.

La presqu'île s'inscrit dans un contexte portuaire singulier offrant une proximité directe aux bassins portuaires qui l'entourent et questionnent : **comment réinventer notre rapport à l'eau et les usages qui en découlent ?** Le site accueille également des activités qui ont choisi de pérenniser leur présence sur le lieu (notamment les ateliers de Batorama et les Cafés Sati).

Plus récemment, la SPL Deux Rives a engagé une démarche de projet visant à faire du **quartier Citadelle un « démonstrateur » et un « accélérateur » des transitions écologiques et des manières de « faire la ville »** : *construction biosourcées, logistique fluviale, mobilités douces, accompagnement à l'évolution des modes de vies des habitants (alimentation, consommation, mobilité, déchets), etc.*



1.2. LA DEMARCHE D'ACTIVATION URBAINE DES DEUX RIVES

■ L'activation urbaine des Deux Rives

Pour accompagner la transition du territoire, la SPL Deux Rives, aux côtés de la Ville et Eurométropole de Strasbourg, a engagé une *démarche d'activation citoyenne et culturelle* des quartiers Citadelle, Starlette, Coop, Rives & Port du Rhin.

Les actions développées par la Ville et Eurométropole de Strasbourg, la SPL Deux-Rives et les acteurs et opérateurs du projet visent ainsi à :

- ***Favoriser l'appropriation collective du projet et de son territoire et à inscrire dans la « carte mentale collective » les différents espaces de projet*** (information et temps d'échanges, co-conception de projets, mise en scène culturelle et artistiques des mutations, temps-forts collectifs, ...)
- ***Réinscrire l'aménagement urbain dans le temps court de l'habitant*** (aménagements transitoires, chantiers participatifs, ...),
- ***Favoriser un enrichissement itératif du projet*** (test et développement de nouveaux usages via des aménagements temporaires, enrichissement progressif des programmes via des occupations transitoires des bâtiments, ateliers participatifs et démarche de co-conception...).

En faisant de cette démarche **un outil de *co-production de la ville***, il s'agit aussi de favoriser le décloisonnement des expertises et d'impliquer en amont les citoyens et parties-prenantes du projet. De ce fait, les actions d'activation urbaine sont intimement liées à la démarche de participation citoyenne mise en œuvre par la SPL Deux Rives.

Pour plus d'informations sur la démarche de participation citoyenne : https://strasbourgdeuxrives.eu/fr/participer/

■ L'activation urbaine de Citadelle Ouest

L'activation de *Citadelle Ouest* vise ainsi à articuler le temps long du projet urbain avec le temps court des premiers habitants et de leur vie quotidienne (arrivée de nouveaux habitants en 2022).

Il s'agit, à la fois, de faire du temps du chantier une période active pour les habitants permettant, par exemple, l'appropriation de nouveaux espaces urbains ou l'enrichissement

de leurs usages mais surtout, dans un quartier qui mettra plusieurs années à émerger, d'améliorer le cadre de vie et les services offerts aux habitants du nouveau quartier comme à ceux des quartiers alentours

L'activation de *Citadelle Ouest* doit également permettre de nourrir la programmation urbaine des *Halles Citadelle* et de leurs abords, programme aujourd'hui indéfini.

Cette réflexion programmatique a d'ores et déjà été engagée en 2021 sur Citadelle Ouest à travers 3 actions :

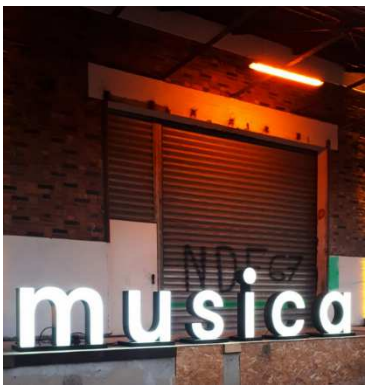
- La réalisation d'aménagements transitoires sur les quais du bassin de la Citadelle

Réalisation d'une série de 8 mobiliers en bois sur les quais de *Citadelle Ouest* par la SPL Deux Rives avec le collectif-constructeur Gris Bois. Ces aménagements sont libres d'accès et à la disposition des Strasbourgeois durant toute l'année.

- L'occupation estivale des quais du bassin de la Citadelle : « Phare Citadelle »

La SCIC Phare Citadelle et l'association Prototip, lauréats de l'AMI « Occupation estivale des quais du bassin de la Citadelle » lancé en mars 2021 par la SPL Deux Rives, ont développé une activité de guinguette culturelle éphémère pendant 4 mois (juin à octobre 2021).

- L'accueil du festival Musica aux Halles Citadelle



S'est tenue aux Halles Citadelle l'édition 2021 du festival Musica du 6 septembre au 7 octobre 2021.

2. OBJET DE L'APPEL A PROJETS

2.1 ESPACES CONCERNES PAR L'APPEL A PROJETS

L'appel à projets porte sur les bâtiments et espaces extérieurs désignés ci-après.

■ Les Halles Citadelle

Le bâtiment est constitué de deux halles connectées entre elle par un hall commun, représentant une surface de plancher totale d'environ 1 760 m² comprenant un hall d'entrée et un bloc sanitaire.

HALLE 11 : 941 m², localisée au 11 rue de Nantes, 67000 STRASBOURG

HALLE 13 : 751 m², localisée au 13 rue de Nantes, 67000 STRASBOURG

■ Les abords extérieurs

Environ 2 000 m² d'espaces végétalisés / localisés entre le 9 et le 11 rue de Nantes, 67 000 Strasbourg.

→ Le candidat pourra inscrire l'utilisation de ces espaces dans son projet d'activation et d'animation. Il est cependant précisé que :

- L'ambition de la SPL deux Rives est de conserver au maximum l'ouverture et le libre accès des espaces végétalisés extérieurs (limitation du barrièrage, libre accès aux mobiliers transitoires en bois).
- Le porteur de projet sera garant de la sécurité des usagers et des dispositifs mis en œuvre.
- **Les quais longeant le Bassin de la Citadelle ne sont pas propriété de la SPL Deux-Rives.** L'éventuelle occupation de cet espace est soumise à autorisation du Port Autonome de Strasbourg auquel appartient le terrain.

■ La Maison SARS :

Bâtiment d'environ 200 m² composé d'un sous-sol et d'un rez-de-chaussée, localisé au 9 rue de Nantes, 67 000 Starsbourg.

2.2 ACCESSIBILITE

Le site est desservi par la ligne D et l'arrêt de tram « Citadelle ». Il est accessible à vélo et à une dizaine de minutes des centres-villes de Strasbourg et Kehl-am-Rhein, par voies cyclables. Le site est accessible pour les véhicules via la rue de Nantes pour les seuls usages de livraison, logistique ou accessibilité PMR. Le stationnement automobile visiteurs n'est pas autorisé sur la partie Ouest de la presqu'île (sauf PMR).

→ La programmation et la stratégie du projet d'occupation seront à définir via un accès par les modes doux et les transports en commun.

La mise en place de parkings de stationnement véhicules visiteurs aux abords des halles n'est aujourd'hui pas envisageable ni envisagée par la SPL Deux Rives (hors PMR).

3. ATTENDUS DE L'APPEL A PROJET

Le projet devra répondre à différentes ambitions stratégiques, décrites ci-dessous.

Ces objectifs appellent à être interprétés avec liberté et inventivité, et à être priorisés de manières différenciées selon les ambitions, le profil et le projet des candidats.

Les projets proposés ne devront donc pas obligatoirement répondre à l'ensemble des objectifs listés ci-dessous, mais s'inscrire dans les valeurs et ambitions qu'ils incarnent.

■ Animer un lieu vivant et convivial

→ **Des occupations** et usages qui contribuent à développer, structurer et conforter l'activation du lieu, dans **une approche solidaire et inclusive** (tarifs solidaires et accessibles, offre programmatique permettant de diversifier les publics et les cultures, programmation socio-culturelle autour de l'ouverture culturelle, de l'inclusivité et de la diversité, projets autour des transitions écologiques et solidaires,...)

→ Une programmation active, quoique adaptée et ajustée, aux **différents temps et saisons** (journée et soirée, semaine et week-end, été et hiver).

■ Impliquer les habitants de la Métropole Strasbourgeoise et de Kehl

→ Une démarche favorisant la **participation active des habitants** aux projets et les activités axées autour de **la transition écologique et citoyenne du territoire**,

→ La création de **liens entre une diversité de citoyens et citoyennes, entre les différents quartiers voisins** (*Port du Rhin, Neudorf, Esplanade, Musau, ...)* comme avec le **grand territoire métropolitain et franco-allemand.**

■ Préfigurer un quartier convivial, écologique et actif, dans un environnement unique

→ **Le développement d'un projet d'occupation transitoire cohérent avec les orientations du projet urbain du quartier Citadelle** : un *quartier-jardin* apaisé, « **démonstrateur » et « accélérateur » des transitions écologiques** et des **pratiques solidaires** et respectueuses de l'environnement ; un quartier inscrit dans le futur grand *parc de la Citadelle* et dans le réseau de parcs métropolitains de la « ceinture verte »,

→ **La mise en valeur de l'histoire du lieu** (*esprit portuaire, rapport à l'eau*), **de l'atmosphère et du patrimoine industriel** (bâtiments, grues), du **paysage**

(canaux, quais, vue dégagée, végétalisation et biodiversité) et de la proximité avec l'Allemagne,

→ **La capacité à inscrire le projet et son programme dans un territoire et quartier en mutation** *(ex. lien et services aux premiers habitants, aménagements tests, lieu d'ancrage de projets citoyens / participatifs, espace de réflexion sur la ville en transition, etc).*

→ La **complémentarité, et la capacité, le cas échéant, à tisser des partenariats de projets, avec les programmes culturels et économiques existants ou en projet** sur le territoire, et notamment sur le quartier de la Coop :

- ***Kaléidoscoop***, tiers-lieu transfrontalier dédié à l'ESS, avec un espace de commerce solidaire (**pour plus d'informations : kaleidos.coop**),
- **Les ateliers de la *Virgule***, lieux de résidences d'artistes et artisans, fablab,
- **La *Cave à vins***, et sa future halle alimentaire,
- **Le *Petit Garage***, futur biergarten estival,

REFERENCES (à titre indicatif)

4. MODALITES DE L'APPEL A PROJETS

4.1. MODALITES TECHNIQUES

■ Les Halles sont classées ERP Types L-N[1] "Salle polyvalente" de 1ere catégorie d'une capacité maximale de 1712 personnes (dont 20 au titre du personnel)

> → Les conditions d'occupation à respecter dans le cadre de cet ERP figurent dans le Cahier des Charges d'Exploitation en annexe

[1] ERP : Etablissement recevant du public
Activités relevant d'un ERP type N : activité de restauration et débit de boisson
Activités relevant d'un ERP type L : réunions sans spectacle - conférences et/ou projections - spectacles avec ou sans effets spéciaux - activités multimédias - cabarets

■ Des aménagements complémentaires à réaliser par le candidat lauréat

Les travaux complémentaires seront à effectuer par le ou les candidats en fonction de son projet d'occupation / d'exploitation.

La SPL Deux Rives souligne d'ores et déjà que :

- → Les Halles Citadelle ne disposent d'aucuns aménagements intérieurs (sauf bloc sanitaire),
- → Les Halles Citadelle ne sont pas isolées (ni isolation phonique, ni isolation thermique),
- → Les Halles Citadelle ne disposent pas de système de chauffage,
- → Les abords des quais et de la grue désaffectée, propriétés du Port Autonome de Strasbourg, ne sont pas sécurisés.

De plus, les candidats prendront en compte le fait que :

- → Les espaces seront mis à disposition de l'exploitant en l'état,
- → L'ensemble des démarches administratives, aménagements intérieurs, équipements et travaux complémentaires nécessaires au projet d'exploitation seront à la charge de l'exploitant. Il est précisé que l'exploitant devra assurer la mise en œuvre des prescriptions relatives à la sécurité et l'hygiène de l'exploitation des établissements dont il a la charge.

■ Les aménagements inventifs et respectueux du bâtiment seront valorisés

Les propositions d'aménagement inventives et singulières, ne dénaturant pas l'esthétique, l'architecture et les qualités du bâtiment, seront valorisées dans l'analyse des candidatures. Une scénographie des espaces s'inscrivant en cohérence avec le site et son atmosphère végétale, portuaire et fluviale, ainsi qu'avec les orientations du projet urbain (engagements écologiques et sociétaux) seront à mettre en avant dans la proposition de projets.

Pour leurs travaux (comme pour leur programmation et exploitation), les candidats devront s'inscrire dans des démarches valorisant le réemploi, l'économie circulaire et l'écoconception.

■ Le site est inscrit dans le périmètre d'un bâtiment historique

Le site de projet est situé dans le périmètre d'un bâtiment historique (Citadelle Vauban). A ce titre, il est soumis à une législation spécifique.

- Les délais relatifs à l'obtention d'un permis de construire modification ou à une demande de travaux préalables sont prolongés,

- L'exploitation des espaces extérieurs dans le cadre d'une manifestation culturelle est limitée à 3 mois OU conditionnée à la demande d'un ERP Plein Air pour un délai supérieur.

■ Une exploitation différenciée, mais coordonnée, des deux Halles

La taille des deux halles invite à proposer **une intensité d'usage différenciée selon les espaces** *(ex. halle ouverte au public / halle de travail ; compartimentage des espaces ; ...)* **et les temporalités (temps de la journée, semaine ; saisons).**

Il n'est ainsi pas nécessairement attendu que les deux halles soient ouvertes au public et entièrement dédiées à des usages ERP (ex. possibilité de restreindre la taille des halles, pour minimer les couts d'aménagement ou de chauffage et être cohérent avec la fréquentation du lieu ; possibilité de faire de tout ou partie d'une halle un lieu de travail / ateliers / stockage – ressourcerie / pépinière / ...).

Les deux halles, et leur exploitation, restent liées au titre de la réglementation ERP, et donc, de la responsabilité de l'exploitant et contractant du bail.

4.2 MODALITES DE L'OCCUPATION

■ Pour une durée de 3 années maximum de mise à disposition…

L'occupation temporaire des bâtiments *(Halles et/ou Maison SARS)* **durera au maximum 3 ans. Les réponses devront ainsi être établies dans le respect de cet intervalle de temps.**

La durée effective du bail sera définie par la SPL Deux Rives en fonction du projet et modèle d'exploitation du candidat et, cela, dans la limite des 3 ans.

■ …à compter du printemps 2022…

La SPL Deux-Rives envisage une mise à disposition des bâtiments dès le lauréat désigné (soit, prévisionnellement, autour de mars 2022), ceci afin de permettre un lancement rapide des travaux d'aménagements secondaires.

■ …par la signature d'un **bail dérogatoire.**

- La SPL Deux-Rives décide de mettre temporairement à disposition les bâtiments par la **signature d'un bail dérogatoire**. Ce bail prendra effet à **l'ouverture de l'activité du lauréat**, après la réalisation des travaux secondaires **et prendra fin de plein droit à l'issue d'une période de 2 ans et 355 jours**

  Pour plus de précisions sur les modalités des baux dérogatoires, les candidats sont invités à visiter le site service-public.fr

  https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32304

  Pour précisions, les principales conditions rattachées aux baux dérogatoires sont que :
  - leur durée totale ne dépasse pas 3 ans,
  - le bailleur et le locataire aient manifesté clairement leur intention de ne pas être soumis au statut des baux commerciaux, en insérant une clause dans le contrat,
  - le bail soit conclu lors de l'entrée dans les lieux du locataire.
  - Le bail dérogatoire ne permet pas au locataire de bénéficier du droit au renouvellement du bail ou, à défaut, de l'indemnité d'éviction.
  - Le locataire doit respecter la durée prévue dans le contrat et quitter les lieux à la fin du bail.
  - Ni le propriétaire, ni le locataire ne peuvent donner un congé anticipé, avant la fin de la période de location prévue au contrat sauf résiliation prononcée par

le juge. S'il part avant la fin du bail, le locataire doit payer les loyers jusqu'à son terme.

- À l'échéance du bail, si le locataire ne quitte pas les lieux, le bailleur dispose d'1 mois pour manifester son opposition à son maintien dans les lieux, s'il ne l'a pas fait avant.
- À défaut de réaction du bailleur, le locataire, qui est resté dans les lieux à la fin du bail dérogatoire, bénéficie automatiquement d'un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux.

Au titre du bail, durant ces deux à trois années, l'occupant sera seul responsable de :

- La sécurité liée à l'accueil du public et des travailleurs au sein des halles, dans le respect de la réglementation des ERP,
- La souscription, à ses frais, à une assurance appropriée,
- L'entretien courant et la réparation des locaux,
- La sécurisation des bâtiments, et de leurs abords (en fonction des usages et périmètres d'exploitation)
- Le règlement des charges liées à sa consommation d'eau potable et d'électricité,
- L'évacuation des déchets,
- La gestion du stationnement « sauvage », le cas échéant, notamment afin de garantir le bon fonctionnement et accès des locaux de « Batorama »,
- ...

■ Le loyer

La SPL Deux-Rives mettra à disposition les Halles Citadelle pour **un loyer modéré fixé en fonction du modèle économique, des ambitions socio-culturelles, écologiques et solidaires de projet et du niveau d'investissements portés par le candidat.** Celui-ci pourra être ajusté et révisé en fonction de l'évolution du projet.

■ Une mise à disposition à d'autres partenaires de la SPL Deux-Rives

La SPL Deux Rives a été sollicitée pour la tenue de l'événement suivant à Citadelle Ouest :

- « Halles of game » porté par le collectif Street K, manifestation sportive et culturelle valorisant les sports urbains. Du 14 au 18 avril 2022.

Les candidats devront prendre en compte cet événement dans leur calendrier de projet.

■ Un travail partenarial entre porteur de projets et SPL Deux Rives

Un travail partenarial sera mené tout au long de l'occupation entre le ou les porteurs de projets et la SPL Deux Rives. Il prendra la forme :

- d'un comité de suivi sur l'évolution du projet,
- d'un rapport annuel co-rédigé par le ou les porteurs de projets et la SPL Deux Rives,
- du suivi régulier du projet d'activation par un.e chargé.e d'opérations de la SPL Deux Rives.

L'enjeu est de permettre à la SPL Deux Rives et aux porteurs de projets de faire concorder au mieux leurs enjeux respectifs, et de permettre au projet d'activation de s'ajuster et d'évoluer de manière concertée au fil des mois et années.

Le projet d'activation doit en effet permettre de « tester » et nourrir la réflexion sur le devenir et le projet pérenne des halles.

Les propositions des candidats en ce sens (ex. *méthodologie autour du partage de retours d'expérience, lien avec les actions de participation citoyenne sur ce quartier et le futur parc, outils d'évaluation et démarches d'amélioration continue...)* seront ainsi valorisées.

5. CANDIDATURE & CRITERES DE SELECTION

5.1. LES CONDITIONS DE PARTICIPATION

Peut candidater à l'Appel à projet « Halles Citadelle » **tout porteur de projets qu'il soit acteur économique, socio-culturel, associatif, organisme de loisirs sportif ou culturel, etc.**

Les candidats sont invités à répondre seuls ou en groupement d'opérateurs/porteurs de projets.

5.2. CALENDRIER DE L'APPEL A PROJETS

L'Appel à projets « Halles Citadelle » se déroule en deux phases :

■ Phase 1 : Candidature

29 novembre 2021 : Publication de l'Appel à Projets

Lundi 7 février 2022 avant 15h00 : Rendu des dossiers de candidature

Fin février 2022 : Date prévisionnelle du jury de sélection d'un ou plusieurs projets parmi l'ensemble des candidatures reçues.

- *La SPL Deux Rives pourra être amenée à solliciter les candidats pour toutes informations complémentaires sur leur candidature.*

■ Phase 2 : Mise en place de l'occupation

A partir de mars 2022 : travail partenarial avec la SPL Deux-Rives et les porteurs du ou des projets des candidats sélectionnés à l'issue du jury ; définition du calendrier d'occupation ; contractualisation.

5.3. PRECISIONS ET ENGAGEMENTS SPECIFIQUES

La SPL Deux-Rives apporte les précisions suivantes :

■ **Il n'est pas prévu d'indemnité des candidats** à l'appel à projets.

■ **Les candidats conserveront la pleine propriété de leurs projets** au regard des dispositions législatives et réglementaires.

■ **La SPL Deux-Rives se réserve le droit de ne pas donner suite au *présent Appel à Projets*** et de l'interrompre à tout moment, ainsi que d'apporter des modifications ou compléments au dossier d'Appel à Projets, sans que cela puisse ouvrir droit à une indemnisation quelconque des candidats. Le cas échant, les candidats devront répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever la moindre réclamation à ce sujet.

■ En cas de litige, il est précisé que seul le Tribunal Judiciaire de Strasbourg sera compétent.

5.4. CONTENU DU DOSSIER D'APPEL A PROJET

Le dossier d'Appel à projets « Halles^{CITADELLE} » est composé :

■ Du présent règlement d'Appel à Projets

■ De ses annexes :

- Modèle de lettre de candidature
- Cahier des Charges d'Exploitation du bâtiment
- Plans du bâtiment

5.5. RETRAIT DES DOSSIERS, VISITES & DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS

■ Retraits des dossiers

Le dossier de l'Appel à Projets est disponible sur le site internet du projet urbain Deux Rives à l'adresse suivante :

strasbourgdeuxrives.eu/fr/appel-projets-halles-citadelle

■ Visites du site

Une visite du site est organisée le **Jeudi 16 décembre à 10h** (rdv sur place, 11 rue de Nantes, à Strasbourg).

Une visite complémentaire de site pourrait être organisée sur demande écrite à l'attention de M. Allain (milo.allain@spldeuxrives.eu).

■ Demandes de renseignements

Les questions et demandes d'informations complémentaires doivent se faire par demande écrite à M. Allain (milo.allain@spldeuxrives.eu).

Les questions et demandes d'informations devront être transmises au plus tard le 17 janvier 2022 inclus. Les réponses seront communiquées par écrit sur le site internet du projet Deux Rives à l'adresse suivante :

strasbourgdeuxrives.eu/fr/appel-projets-halles-citadelle

5.6. CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier de rendu de candidature sera ainsi constitué :

■ Une LETTRE DE CANDIDATURE du candidat (ou de l'ensemble des membres du groupement candidat) selon le modèle joint en annexe,

■ Une NOTE DE PRESENTATION du ou des candidats et du PROJET (***15 pages A4 maximum*** hors annexes) structurée selon les points suivants :

❶ **Organisation de la structure (ou du groupement) et organisation des missions.**

Cette partie doit permettre à la SPL Deux-Rives de comprendre de manière précise :

- **La composition de l'équipe et les personnes dédiées** à la conduite du projet
- **Les différents acteurs et partenaires confirmés**, impliqués dans le projet et sa conduite opérationnelle, et leurs missions.

- **Les partenaires « potentiels »** (non confirmés à ce stade).
- **La structure interne de décision** (au sein de la structure et du groupement, le cas échéant).

En cas de groupement d'opérateurs/porteurs de projets, les opérateurs devront expliciter précisément la répartition des missions au sein du groupement. L'ensemble des membres du groupement devra agir dans le cadre d'une solidarité.

❷ Capacités et savoir-faire du ou des candidats.

Pour le candidat, ou chacun des candidats du groupement, cette partie doit permettre à la SPL Deux-Rives d'appréhender les capacités techniques et les savoir-faire spécifiques de la structure pour la mise en œuvre du projet.

L'opérateur devra notamment justifier de ses capacités, expertises et expériences relatives à :

- **L'élaboration d'un projet en adéquation avec les attendus** présentés dans le présent règlement,
- **L'élaboration et la sécurisation du montage juridique, financier et technique** lié à une exploitation viable et dynamique (capacité à assurer la mise en exploitation et la sécurité du lieu, à développer une programmation cohérente avec les espaces et les ambitions, viabilité de l'activité commerciale, ...)

❸ Présentation, à l'aide de tout support, du projet global envisagé précisant notamment :

- Le **concept d'activité** proposé et le **type d'aménagement des espaces** et travaux afférents envisagés,
- Les **modalités de fonctionnement/gestion** et les **temps d'usage et d'ouverture** envisagés (ex : intensité et temporalités d'usage des espaces selon leur fonction (travail ou ouverture au public) ; programme d'animations et d'activités ; équipes ; gestion-accueil des publics, ...).
- Les principales **hypothèses de modèle économique**
- Les **ambitions sociétales** (écologie, solidarité, inclusivité), sur le volet de la **mise œuvre du projet** *(structuration juridique et financière, démarches pour les aménagements intérieurs et extérieurs, emplois, ...)* ou de son **exploitation** (occupants, partenariats, activités, programmation, démarches thématiques...).
- Les évolutions projetées sur les différentes années et la méthodologie

proposée pour assurer **une amélioration continue du projet** et des partenariats, et pour nourrir la réflexion et programmation pérenne des *Halles*.

Cette partie devra permettre d'apprécier la qualité de l'exploitation envisagée et sa cohérence avec les attendus du cahier des charges.

❹ <u>Une présentation du « modèle économique ».</u>

Cette partie devra notamment inclure les éléments suivants :

- Une présentation des **hypothèses économiques et commerciales** retenues par le candidat dans l'élaboration d'un modèle économique viable (approche du potentiel, investissements projetés, structure des recettes et charges d'exploitations, loyer proposé)
- Le **montage juridique et financier** envisagé par le candidat (plan de financements, partenaires financiers, rentabilité, ...).
- Un **calendrier prévisionnel du projet, une fois le lauréat désigné**

■<u>Dossier d'annexes</u> : La présentation est complétée des annexes suivantes, à compléter et joindre au dossier :

- Indication des **projets similaires** réalisés durant les dernières années (lieu, concept, public),
- Les **moyens techniques et humains** actuels de la structure
- Les **données financières clefs de la société** sur les dernières années
- **Formulaire Kbis** du candidat (ou de chacun des candidats membres du groupement) ou **immatriculation au Répertoire National des Associations**

5.7. REMISE DES DOSSIERS DE RENDU

La date et l'heure limites de dépôt des dossiers de candidature sont fixées au :

Lundi 7 février 2022 à 15h00

Elles devront être adressées par mail aux deux adresses suivantes :

(destinataire) : milo.allain@spldeuxrives.eu

(en copie) alice.fremeaux@spldeuxrives.eu

5.8. LES CRITERES DE SELECTION

Le jury, composé à cet effet par la SPL Deux-Rives, attend des candidats qu'ils s'inscrivent dans la philosophie et la dynamique du projet « Halles[CITADELLE] ». La **sélection des projets/candidats s'effectuera sur la base des critères suivants**, non classés et non pondérés :

■ Organisation et répartition des missions

Cohérence de l'organisation interne de la structure candidate ou du groupement candidat (moyens humains et techniques) **et de la répartition des missions** en son sein (missions des différents acteurs et partenaires éventuels impliqués dans le projet et sa conduite opérationnelle).

■ Savoir-faire du candidat ou du groupement candidat / Références

Cohérence des références, savoir-faire, capacités techniques, économiques et financières du candidat ou du groupement candidat, nécessaires à la mise en œuvre du projet.

■ Cohérence et pertinence du projet

Cohérence du projet d'occupation présenté par le candidat, ou le groupement candidat, avec les attendus du cahier des charges.

■ Sécurisation du montage juridique, financier et technique

Cohérence du montage juridique, financier et technique envisagé, lié à la mise en œuvre opérationnelle du projet et à une exploitation viable et dynamique.

SPL Deux—Rives

1 rue de la Coopérative
67016 Strasbourg Cedex

+33 (0)3 68 00 19 30

www.spldeuxrives.eu