MAÎTRE D'OUVRAGE :

HABITATION MODERNE

(SAEML)

24 route de l'Hôpital - CS 30062
67027 STRASBOURG CEDEX
Tél. 03 88 32 52 10

Courriel habmod@habitationmoderne.org **- Internet** www.habitationmoderne.org
S.A.E.M.L. au capital de 1 500 000 € – Société d'Économie Mixte de construction
N° TVA Intracommunautaire : FR 11 568 501 415

Appel à manifestation d'intérêt « URBANISME TEMPORAIRE »

Occupation temporaire et valorisation artistique, ludique, paysagère et/ou citoyenne d'un terrain de 49 ares dans le quartier Lizé à Strasbourg-Neuhof

CAHIER DES CHARGES

DATE LIMITE DE LA REMISE DES OFFRES : 25/01/2027 11h00

Table des matières

1 CONTEXTE ET OBJET DE L'APPEL A PROJETS 3
1.1. PRESENTATION D'HABITATION MODERNE 3
1.2. OBJET DE L'APPEL A PROJETS 3
2 ROLE DE L'OPERATEUR TITULAIRE 4
2.1. OBJECTIFS 4
2.2. PERIMETRE DE L'ESPACE 4
2.3. CONDITIONS ET RESPONSABILITES LIEES A LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET 6
2.4. CALENDRIER 7
3 MODALITES DE L'AMI 9
3.1. CONDITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES 9
3.2. PROCEDURES DE CANDIDATURE 9
3.3. DEROULEMENT DE LA SELECTION 11
3.4. CHOIX DE L'OFFRE DU CANDIDAT 11
3.5. RENSEIGNEMENTS ET CONTACTS 11

1 CONTEXTE ET OBJET DE L'APPEL A PROJETS

1.1. Présentation d'Habitation moderne

Société d'Économie Mixte (SEM) immobilière locale, Habitation moderne a pour vocation principale la production et la gestion, pour son compte ou pour le compte d'autrui, de logements, résidences spécialisées, locaux d'activités mais aussi d'équipements de proximité principalement sur l'agglomération de Strasbourg. La société est présidée par Arieh Adida, Président du Conseil d'Administration, et dirigée par Virginie Jacob, Directrice générale. La société gère plus de 10 700 logements pour environ 500 bâtiments distincts.

Habitation moderne est une entreprise de près de 200 collaborateurs, complémentaires par leurs diverses compétences, et organisée ainsi :

- Patrimoine et Proximité : maintenance technique, exploitation des équipements, sinistres, sécurité, tranquillité, salubrité.
- Développement et Investissement : opérations nouvelles, gros entretien, réhabilitation, travaux.
- Politiques locatives et Recouvrement : attribution de logements, gestion des baux, loyers, contentieux.
- Performance Interne et Qualité de Service : efficience, qualité, responsabilité sociétale.
- Services supports : DAF, Ressources humaines, Secrétariat Général, DSI

1.2. Objet de l'Appel à projets

Habitation moderne lance un Appel à Manifestation d'Intérêt visant à identifier un ou plusieurs opérateurs susceptibles de concevoir, installer et animer, sur un terrain de 49 ares, un projet temporaire à dominante artistique, culturelle, ludique, paysagère et/ou citoyenne, adapté aux caractéristiques du site et contribuant au cadre de vie des habitants ainsi qu'à une image positive du quartier Lizé.

A travers cet appel à projets, Habitation moderne souhaite répondre à plusieurs enjeux :

- Eviter toute installation ou tout dépôt sauvage avant la construction de nouveaux immeubles prévue d'ici 2 ans.
- Faire de cet espace une opportunité de découverte, de création, de jeu ou d'interaction, privilégiant des propositions aisément appropriables par les habitants (avec ou sans ouverture permanente et accès libre du terrain).
- Améliorer l'aspect, la qualité esthétique et paysagère et la perception du site dans son environnement résidentiel, notamment depuis les logements et les espaces publics voisins.
- Encourager, lorsque la nature du projet s'y prête, la participation des habitants, des locataires et des associations de proximité et favoriser le lien social et intergénérationnel, dans la lignée des démarches RSE déjà réalisées par Habitation Moderne depuis 2019.
- Garantir la disponibilité du terrain pour la réalisation du futur programme immobilier.

Habitation moderne souhaite laisser une place importante à l'initiative des candidats, sans prédéfinir un programme d'aménagement. Les propositions pourront porter sur tout ou partie du site et associer, le cas échéant, plusieurs partenaires, avec une répartition explicite des responsabilités.

La présente opération a pour objet d'autoriser l'occupation temporaire d'un terrain par un opérateur qui y développera, sous sa seule responsabilité, un projet qu'il a lui-même conçu. Elle n'a pas pour objet de confier à ce dernier l'exécution de prestations pour les besoins propres d'Habitation Moderne ni la gestion d'une mission de service public.

Elle n'a pas pour objet de confier à l'opérateur la gestion d'un service au sens du droit de la commande publique. L'opérateur exerce une activité propre, sous sa responsabilité, sur le terrain mis à disposition, et supporte le risque économique de cette activité.

2 ROLE DE L'OPERATEUR TITULAIRE

2.1. Objectifs

Les objectifs définis sont les suivants :

- Présenter un projet ayant un caractère temporaire et réversible, sans compromettre la destination future du terrain.
- Proposer un projet attractif à l'échelle du quartier ou au-delà, permettant une diversité d'usages ou de publics,
- Intégrer, si cela est possible et pertinent, les habitants à la conception ou aux activités (la participation directe des habitants au projet est visée dans la mesure du possible, mais n'est pas une condition obligatoire).
- Tenir compte de la proximité d'habitations (sonorisation, pollution, …).

Options possibles :

- Proposer une cohabitation d'activités complémentaires ou d'espace partagé pour le terrain. Les candidatures conjointes, mutualisées ou sur un espace partiel du terrain sont autorisées.
- Proposer un projet avec des éléments pouvant être réutilisés sur un autre site ultérieurement ou transposés dans le cadre du futur aménagement du site, qui mêlera immeubles, espaces verts et aire de jeux.

Les projets proposés pourront notamment relever de :

- Créations artistiques ou culturelles : sculpture, art urbain sur supports amovibles, installations participatives, expositions photographiques, artisanat d'art, parcours narratifs ou patrimoniaux.
- Dispositifs ludiques ou pédagogiques : jeux de plein air robustes et sans surveillance permanente lorsque leur nature le permet, parcours de découverte, énigmes, jeux graphiques ou intergénérationnels, mobilier de jeu ou de convivialité adapté.
- Initiatives citoyennes et collectives liées à la création, au jeu, à la mémoire du quartier ou à la sensibilisation à l'environnement.
- Les activités économiques compatibles avec un quartier résidentiel.
- Aménagements paysagers légers, réemploi et biodiversité, notamment lorsqu'ils contribuent à l'expérience artistique ou ludique.
- Toute autre initiative pertinente proposée par les candidats.

Ces exemples sont indicatifs et non limitatifs. La qualité et l'originalité de la proposition artistique ou ludique constituent toutefois une orientation prioritaire de l'AMI. Un dispositif visible depuis l'espace public est recevable même si le terrain n'est pas ouvert en permanence aux habitants.

2.2. Périmètre de l'espace

Le terrain objet du présent appel à manifestation d'intérêt est situé dans le quartier Lizé, à Strasbourg-Neuhof, au sein d'un environnement urbain à dominante résidentielle ayant fait l'objet d'opérations récentes de renouvellement et de requalification.

D'une superficie d'environ 49 ares, soit 4 900 m², il bénéficie d'une situation particulièrement visible et accessible, à proximité immédiate de plusieurs immeubles d'habitation et équipements du quartier.

La parcelle est délimitée :

- Au nord, par la rue Louis-Braille, face au collège Solignac ;
- À l'ouest, par la rue de Figeac, bordée d'immeubles d'habitation et située à proximité d'un espace vert longeant le Rhin Tortu ;
- Au sud, par la rue de Mâcon, également bordée d'immeubles résidentiels ;
- À l'est, par les abords et le parking de l'immeuble situé au 4 rue de Mâcon.

Cette configuration confère au terrain une visibilité importante, aussi bien depuis les voies publiques que depuis les logements environnants. Sa situation offre ainsi une opportunité de contribuer à l'amélioration du paysage urbain et du cadre de vie des habitants, tout en favorisant, selon la nature des projets proposés, de nouveaux usages et interactions à l'échelle du quartier voire au-delà.

Caractéristiques principales du terrain :

- Superficie : environ 49 ares, soit 4 900 m².
- Historique : terrain libéré à la suite de la démolition récente de plusieurs bâtiments
- État actuel : emprise majoritairement plane, constituée principalement de matériaux graveleux et présentant par endroits une végétation spontanée
- Sécurisation existante : présence de monticules de graviers en périphérie, contribuant à limiter les accès non autorisés
- Accessibilité : terrain bordé de trottoirs, bénéficiant de la proximité de stationnements sur voirie et desservi par les circulations piétonnes, cyclables et automobiles du quartier.
- Réseaux disponibles : possibilité d'une connexion au réseau électrique du 4 rue de Mâcon, via une installation aérienne et temporaire à créer, avec compteur. Pas de réseau d'eau disponible.
- Mobilité : site accessible à pied, vélo, voiture et à proximité des transports en commun
- Visibilité : terrain largement perceptible depuis l'espace public et les immeubles voisins, notamment depuis les logements donnant directement sur la parcelle

Conditions de mise à disposition

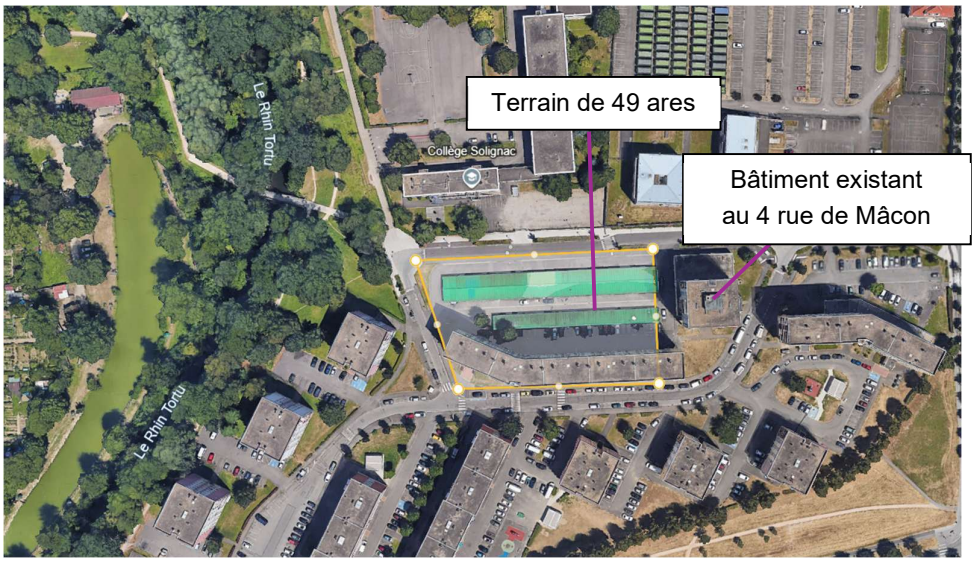
Le terrain sera mis à disposition gracieusement et dans son état existant.

Les candidats devront tenir compte des caractéristiques physiques du site, de son environnement résidentiel et des contraintes liées à son occupation temporaire. Ils préciseront les éventuels aménagements, équipements et interventions nécessaires à la mise en œuvre de leur projet.

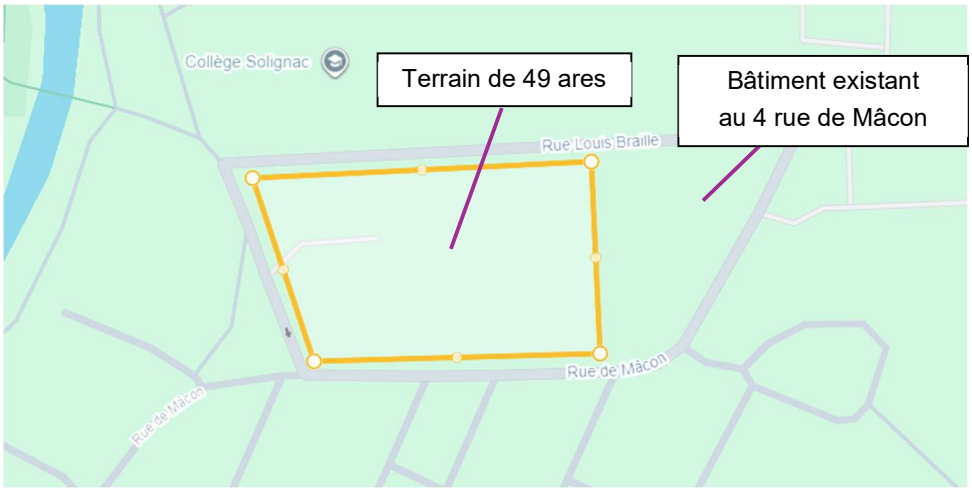
Toute intervention sur le sol, tout raccordement aux réseaux ou toute installation particulière devra faire l'objet d'un accord préalable écrit d'Habitation moderne et, le cas échéant, des autorisations administratives requises.

Plan de situation et photographies :

Visuel 1 : Avant démolition. Terrain de 49 ares entouré de lignes jaunes



Visuel 2 : Situation géographique. Terrain de 49 ares entourés de lignes jaunes.



Visuel 3 : Photographie du terrain d'octobre 2026. Prise de vue du point jaune, en bas à droite des visuels 1 et 2.



2.3. Conditions et responsabilités liées à la mise en œuvre du projet

Nature du projet

L'opérateur titulaire devra jouir des lieux raisonnablement, en respectant la destination qui leur a été donnée, ainsi que les lois et règlements en vigueur.

Selon le projet validé, l'opérateur titulaire prendra à sa charge tous les frais pour les études, travaux et maintenance, en respectant les normes en vigueur. Il fera son affaire des autorisations éventuelles permettant son activité.

Nature des installations

Les aménagements proposés devront privilégier :

- Des installations légères et démontables, voire réutilisables
- Des dispositifs sans fondations permanentes
- Des interventions limitées sur le sol
- Des dispositifs respectant la faune et la flore locales
- Une remise en état simple et maîtrisée du terrain

Toute construction pérenne est exclue.

Les installations devront être conçues pour rester adaptées à un usage extérieur pendant toute la durée de l'occupation : résistance aux intempéries, stabilité et choix de matériaux robustes et faciles à entretenir, notamment en cas de salissures ou de graffitis.

Sécurité et maîtrise des accès

L'opérateur titulaire devra garantir la sécurité des installations et la maîtrise de l'occupation pendant toute sa durée, y compris lorsque le projet n'implique pas d'ouverture au public. Les modalités de présence, de contrôle et éventuellement de surveillance seront adaptées à la nature du projet.

Le cas échéant, selon la nature du projet, il précisera notamment :

- Les modalités d'ouverture et de fermeture du site
- Les moyens de prévention des intrusions et d'entretien des dispositifs
- Les mesures de sécurité et de maintenance des personnes et des biens. Le candidat indiquera également la personne référente, les fréquences de contrôle et les modalités d'intervention en cas de dégradation ou d'intrusion.

Respect du voisinage

Les activités devront être compatibles avec la proximité immédiate des logements.

L'opérateur titulaire devra veiller à limiter les nuisances sonores, visuelles, olfactives et les perturbations liées aux déplacements et à la circulation.

Il précisera les horaires d'activité envisagés et les mesures destinées à préserver la tranquillité des riverains.

Entretien et propreté

L'opérateur titulaire devra assurer, selon la nature du projet et les modalités fixées par la convention d'occupation, un entretien régulier permettant de préserver la qualité visuelle et la sécurité de l'espace occupé pendant toute la durée du projet :

- L'entretien courant de l'espace occupé, la propreté du site et la gestion des déchets
- L'entretien des installations et équipements pour assurer la sécurité du public. Un programme sommaire d'entretien et de suivi, proportionné aux installations proposées, sera joint au dossier et précisé dans la convention d'occupation des lieux.

Réversibilité et restitution

À la cessation de l'occupation, l'opérateur titulaire devra procéder à l'enlèvement des installations, équipements et déchets lui appartenant.

Les conditions précises de remise en état du terrain seront fixées dans la convention, sur la base d'un état des lieux contradictoire réalisé à l'entrée et à la sortie.

Assurance

L'opérateur titulaire est tenu de souscrire une assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable couvrant l'ensemble des risques inhérents à l'occupation et à l'exploitation du projet.

L'opérateur assurera l'entretien et la conservation des installations qu'il met en place. Les dommages causés par des tiers ne seront pas à la charge d'Habitation moderne, sauf responsabilité légalement imputable à celle-ci.

2.4. Calendrier

L'occupation du terrain est envisagée pour une durée prévisionnelle d'environ 24 mois. Les dates de début et de fin de mise à disposition seront précisées ultérieurement, en fonction du calendrier du futur programme immobilier.

La convention d'occupation temporaire ne sera pas renouvelable par tacite reconduction. Toute éventuelle prolongation devra faire l'objet d'un accord exprès d'Habitation moderne et ne pourra, en aucun cas, compromettre la réalisation du futur projet immobilier.

Le terrain est destiné à accueillir un futur programme immobilier, dont le démarrage est envisagé au cours du premier semestre 2029, sous réserve de l'évolution du calendrier de l'opération.

Calendrier prévisionnel du présent AMI :

Date de publication	**27/11/2026**
Date de visite et heure sur place	**En janvier, sur demande avant le 24/12/2026**
Date limite de remise des offres	**25/01/2027 11h00**
Date d'information du candidat retenu	**Mars 2027**
Date de prise d'effet de l'occupation	**Juin 2027**
Date de cessation de l'occupation et de rendu du terrain	**Au plus tôt en septembre 2029**

Calendrier du projet

Les candidats devront fournir un calendrier indiquant la préparation et les autorisations éventuelles, la mise en place, le démarrage effectif du projet, ses modalités de fonctionnement ou d'évolution pendant l'occupation, puis le démontage des installations et la remise en état du terrain avant restitution.

Une marge de fin de projet pourra être accordée en fonction de la nature projet et d'éventuelles problématiques qui se seraient ajoutées. L'opérateur titulaire devra faire une demande écrite dans ce cas et un accord écrit devra être réalisé par Habitation moderne pour valider la fin de projet anticipée.

Prolongation du partenariat

Une fois l'échéance de la convention atteinte, l'occupation temporaire ne conférera aucun droit au renouvellement ni au transfert des installations sur un autre espace géré par Habitation moderne, hormis accord mutuel complémentaire à la convention concernant tout ou partie du projet et installations associées.

3 MODALITES DE L'AMI

3.1. Conditions juridiques et financières

Juridique

En sus du présent cahier des charges, la convention d'occupation temporaire sera établie précisant les relations contractuelles et responsabilité de chacun. Elle précisera notamment les responsabilités de chacun, le suivi du site, les conditions de restitution et les conséquences d'une cessation anticipée. La nature juridique du montage et le traitement d'une éventuelle contribution financière seront validés avant publication.

Financier

Les candidats devront présenter un modèle économique adapté au caractère temporaire du projet, couvrant la conception, l'installation, le fonctionnement, l'entretien régulier, les assurances, les éventuelles animations et le démontage ou la remise en état.

Ils préciseront, en joignant un budget à leur projet :

- Le coût prévisionnel d'installation.
- Les dépenses de fonctionnement.
- Les ressources matérielles et humaines.
- Les financements mobilisés.
- Le montant éventuel de la participation financière sollicitée auprès d'Habitation moderne.

Habitation moderne pourra apporter une participation financière, sans contrepartie directe, à la réalisation du projet retenu, dans la limite indicative maximale de 20 000 € TTC pour la durée de l'occupation, en fonction de sa qualité artistique ou ludique, de son intérêt pour le quartier et de l'équilibre du budget présenté. Cette enveloppe constitue un plafond et non un droit à financement.

Le montant effectif et les modalités de versement, éventuellement échelonné au regard de jalons vérifiables, seront fixés à l'issue de la sélection et après validation d'Habitation moderne, dans le cadre juridique approprié. Les candidats devront identifier séparément les dépenses de création et de pose, de maintenance des installations et de remise en état finale du site.

L'opérateur titulaire pourra percevoir les éventuelles recettes générées par les activités mises en œuvre dans le cadre du projet, dans les conditions à définir conjointement par la convention d'occupation.

Habitation moderne n'entend pas financer d'aménagements lourds ou pérennes.

Sa contribution éventuelle visera prioritairement la création proposée, ainsi que les installations temporaires et réversibles.

En cas de non-respect des obligations contractuelles par l'opérateur titulaire, les conditions de résiliation anticipée de la convention et leurs éventuelles conséquences financières seront précisées dans ladite convention.

Par ailleurs, l'opérateur fixe librement le modèle économique de son projet (sous réserve du respect de la réglementation). Habitation Moderne ne garantit ni un niveau de fréquentation, ni un niveau de recettes.

3.2. Procédures de candidature

Le dossier d'appel à manifestation d'intérêt est à télécharger sur la plateforme dématérialisée https://www.plateforme.alsacemarchespublics.eu/

Il contient :

- Le présent cahier des charges
- L'annexe 1 : Lettre de candidature

Attention !

Il est fortement recommandé de ne pas télécharger le dossier anonymement. En effet, les informations saisies dans le cadre de votre enregistrement, vous permettront, tout au long de la procédure, de recevoir les mises à jour relatives aux modifications de dates, rectificatifs/compléments, etc. **En cas de téléchargement anonyme, vous ne serez pas informés.**

Le présent appel à manifestation d'intérêt est ouvert notamment :

- aux artistes, concepteurs et artisans.
- aux associations et structures de l'économie sociale et solidaire.
- aux entreprises et opérateurs économiques.
- aux collectifs dotés d'une structure juridique habilitée à contracter.
- aux groupements de plusieurs opérateurs.

Les candidats devront justifier de leur capacité à mettre en œuvre le projet proposé, à en assumer la gestion et à respecter les obligations contractuelles.

Les candidatures sont à déposer, avant la date et l'heure limites de réception fixée en page de garde du présent document, via l'utilisation de la plateforme dématérialisée https://www.plateforme.alsacemarchespublics.eu/

avec les pièces ci-dessous :

- **Lettre de candidature** (Annexe 1 de l'AMI)

- **Dossier technique du projet de 20 pages maximum (recto= 1 page, verso= 1 page, en format A4) hors page de garde, sommaire et annexes mentionnées ci-dessous** incluant :
  - Présentation de la structure :
    - Activités
    - Références ou activités similaires, le cas échéant pour mener à bien la réalisation du projet
  - Présentation du projet :
    - Concept et objectifs poursuivis
    - Activités et usages envisagés
    - Modalités de fonctionnement
    - Une représentation du projet (plan d'implantation et croquis ou visuel d'ambiance, même simplifié) est attendue afin d'en apprécier la qualité et l'intégration visuelle
    - Publics ciblés
    - Retombées attendues pour le quartier (amélioration esthétique et paysagère, visibilité depuis l'espace public et les logements, apports éventuels en matière de participation des habitants, de lien social ou de dynamisation)
  - Organisation matérielle et technique
    - Moyens humains et techniques associés au projet
    - Conditions et responsabilité liées à la mise en œuvre du projet (une courte présentation des matériaux envisagés, de leur adaptation à une installation extérieure et des modalités d'entretien sera fournie)
    - Calendrier du projet et de jouissance pour les habitants
  - Budget
  - Les contacts privilégiés
  - En Annexes :
    - Copie du kbis ou des statuts
    - Habilitation de la personne signataire
    - Dernier rapport financier et d'activités de la structure

Toute page au-delà du nombre de pages précité ne sera pas prise en compte dans l'analyse.

L'offre doit être datée et signée par le candidat, personne physique, ou pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement.

Visite du site

Habitation moderne propose une visite du site sur demande effectuée avant le 24 décembre 2026, si le candidat en ressent le besoin pour affiner son dossier technique.
La demande sera à formuler sur la plateforme https://www.plateforme.alsacemarchespublics.eu/.
Habitation moderne se réserve le droit de faire des visites groupées.
Les candidats seront informés des conditions de visite et recevront les mêmes réponses aux questions d'intérêt général.

3.3. Déroulement de la sélection

Avant de procéder à l'examen des offres, la complétude du dossier sera vérifiée. S'il est constaté que certaines des pièces listées dans le dossier sont manquantes ou incomplètes, il pourra être demandé à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces. L'ensemble des candidats sera informé de la possibilité qui leur est donnée de compléter leur dossier dans le même délai.

Après examen des candidatures, Habitation moderne se réserve le droit de réaliser des auditions avec les candidats présélectionnés. Le ou les candidats pressentis pourront ainsi préciser leur projet lors des échanges, dans des conditions de traitement équitables précisées aux candidats concernés.

3.4. Choix de l'offre du candidat

Habitation moderne procédera à l'analyse des candidatures et des projets proposés au regard des objectifs et des exigences définis dans le présent cahier des charges.

Le choix du ou des projets retenus reposera notamment sur les critères suivants :

- La qualité artistique, culturelle, pédagogique ou ludique, l'originalité de la proposition, sa visibilité et sa contribution à l'amélioration du cadre de vie ;
- L'intérêt concret pour le quartier et ses habitants (voire au-delà), notamment le caractère accessible ou compréhensible de la proposition, sa dimension intergénérationnelle et ses possibilités de participation ;
- La faisabilité technique, la sécurité, la réversibilité et la simplicité d'entretien des installations, ainsi que la capacité du candidat à assurer la gestion du projet ;
- La cohérence du budget global, du plan de financement et du coût d'entretien sur toute la durée de l'occupation.

Habitation moderne se réserve le droit d'engager des échanges avec les candidats afin de préciser ou d'adapter certains éléments de leurs propositions.

Habitation moderne se réserve également la possibilité de ne retenir aucun projet ou de mettre fin à la présente procédure, sans que les candidats puissent prétendre à une indemnisation au titre des frais engagés pour leur candidature.

3.5. Renseignements et contacts

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir une demande écrite, au plus tard 7 jours avant la date limite de remise des offres sur la plateforme dématérialisée : https://www.plateforme.alsacemarchespublics.eu/

Afin de garantir l'égalité de traitement des candidats, une réponse sera ensuite adressée à tous les candidats ayant retiré le dossier. Si le candidat ne souhaite pas voir la réponse adressée à tous les candidats, il devra en indiquer les motifs dans sa demande.

ANNEXES

1. Lettre de candidature