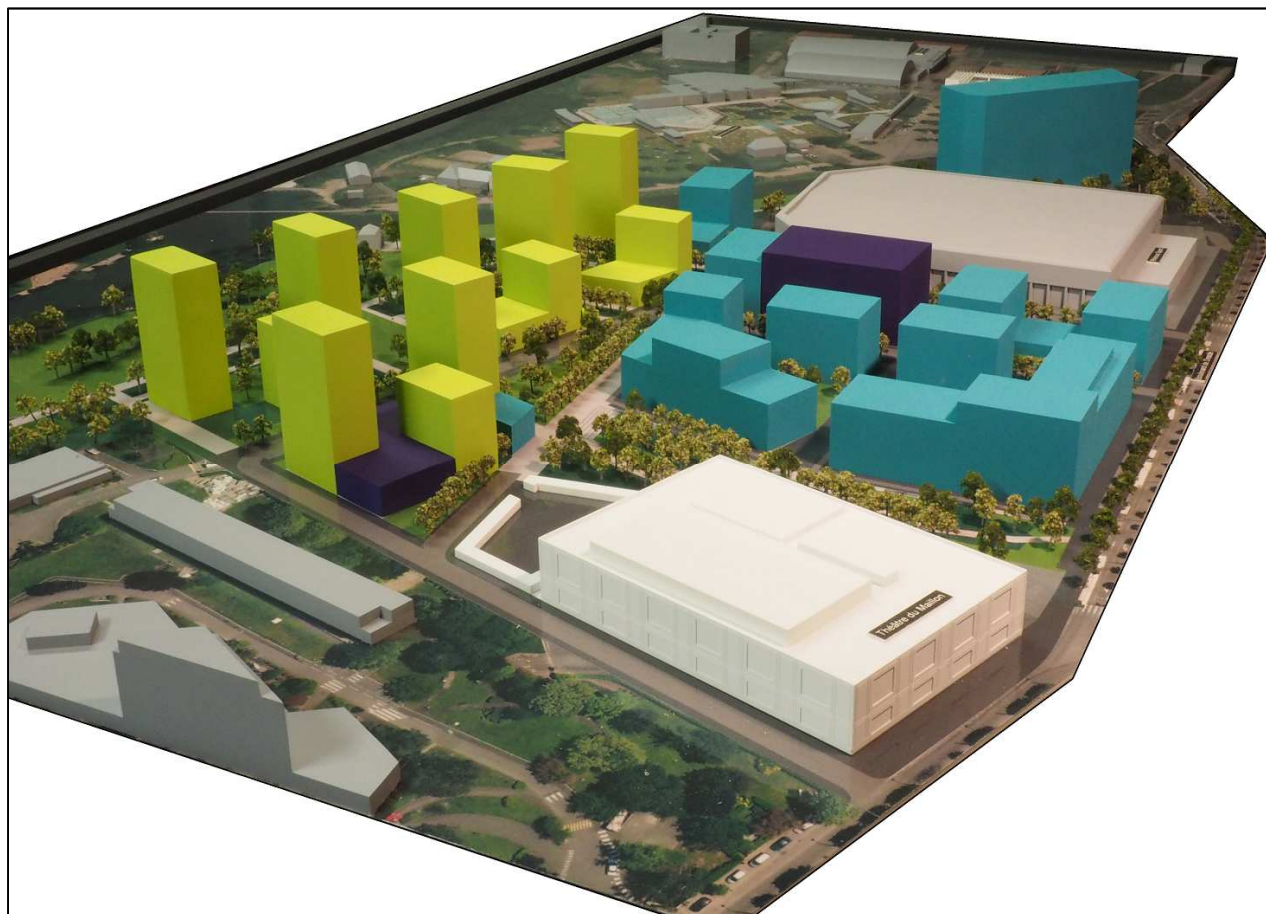


## QUARTIER D'AFFAIRES ARCHIPEL 2 A STRASBOURG



### APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Cessions des terrains B-H-I et J  
destinés à l'accueil de programmes de constructions  
à vocation économique ou résidentielle

**Objet et modalités de la consultation**

## **I/ Cadre général de la consultation**

### **1) Contexte et enjeux**

La Ville de Strasbourg est engagée depuis 2012 dans la réalisation du quartier d'affaire international, désormais dénommé Archipel, destiné à renforcer les fonctions tertiaires supérieures et européennes de Strasbourg, et d'offrir des espaces adaptés aux entreprises, organisations et institutions, relevant de ces fonctions.

En se fondant sur l'intérêt et le succès commercial rencontré lors de la première phase Archipel 1, et soucieuse de ne pas rompre avec la dynamique économique ainsi enclenchée, la Ville de Strasbourg a décidé d'engager la seconde phase opérationnelle Archipel 2.

La ville a en outre été confrontée dans cette décision par la sollicitation émanant de grands groupes désireux de s'implanter sur ce site :

- La Banque Fédérative du Crédit Mutuel qui souhaite développer un programme immobilier d'environ 24 000 m<sup>2</sup>
- La Caisse d'Épargne qui souhaite réaliser un programme immobilier lui permettant notamment d'installer le nouveau siège de la Caisse d'Épargne Grand Est Europe.

Le périmètre du projet Archipel 2 se développe au nord du boulevard de Dresde, jusqu'à la confluence de l'Aar, de l'Ill et du Canal de la Marne au Rhin. Ce terrain d'environ 10 ha était occupé par la SEM Strasbourg Evènements qui y organisait les activités liées au Parc des expositions et transfère progressivement ses activités sur le secteur Kieffer-Herrenschmidt.

La composition urbaine d'Archipel 2 est structurée autour de deux équipements publics à savoir le nouveau théâtre du Maillon, et le hall Rhénus Sport, et de deux éléments paysagers majeurs :

- Un parc public inondable d'environ 2,5 ha au nord du site avec tout à la fois une vocation paysagère et une fonction hydraulique
- Un cours botanique, parc promenade d'environ 1 ha, répondant également à des exigences hydrauliques et qui propose un espace de respiration prolongeant le parc urbain jusqu'à la place Zeller.

Le projet Archipel 2 doit conserver l'ADN et les ambitions de la phase précédente et renforcer la vitrine d'excellence initiée sur Archipel 1 tant d'un point de vue économique, d'aménagement durable, de mixité fonctionnelle que de qualité de vie.

Archipel 2 doit ainsi continuer à développer un quartier à forte mixité fonctionnelle. La vocation économique du quartier restera prédominante, et passera par une forte visibilité du tertiaire, et l'affichage de l'effet « vitrine d'excellence ».

A côté de cette programmation à dominante bureaux (70 000 m<sup>2</sup> SdP environ), la réalisation de commerces et services reste une composante forte du projet, indispensable à l'équilibre social du quartier et à la qualité de vie de ses usagers. Leur complémentarité avec les implantations au sud du boulevard sera un attendu.

De même, un programme de logements significatif (40 000 m<sup>2</sup> SdP environ) sera garant de l'insertion urbaine et générateur de qualité de vie.

Pour répondre aux enjeux du PLUi en matière de logements aidés, il est proposé dans le contexte particulier du quartier des affaires Archipel de retenir un objectif de réalisation de 150 logements aidés, le solde restant à vocation d'accession à la propriété ou à destination d'investisseurs.

Archipel 2 doit, par ailleurs, rester un projet urbain ambitieux porteur d'une identité forte, et exigeant en matière d'enjeux de développement durable, de qualité environnementale et paysagère, et de choix énergétiques.

Le mode opératoire retenu pour l'aménagement d'Archipel 2 passe par la réalisation du projet en régie, dans le cadre d'une procédure de permis d'aménager.

La Ville de Strasbourg, maître d'ouvrage de l'opération, a désigné à cette fin une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pluridisciplinaire, composée du BET INGEROP, des cabinets d'architectes-urbanistes DeA Architectes et K&+ Architecture globale et du paysagiste Acte 2 paysage.

Elle s'appuie sur cette équipe pour la réalisation des études préalables, des études techniques et la conduite de l'ensemble des procédures nécessaires à la réalisation du projet.

L'équipe élabore notamment les fiches de lots qui encadrent la présente consultation.

C'est elle également in fine qui suivra et conduira les travaux d'aménagements et de viabilisation du projet.

## **2) Les biens concernés par l'Appel à Manifestation d'Intérêts**

La présente consultation porte sur les îlots suivants, identifiés dans le plan de composition ci-après :

- Îlot B : programme tertiaire d'environ 8.700 m<sup>2</sup> SDP
- Îlot I : programme tertiaire uniquement d'environ 4.700 m<sup>2</sup> SDP
- Îlot H : programme résidentiel d'environ 8.350 m<sup>2</sup> SDP + silo de 250 places
- Îlot J : programme résidentiel d'environ 9.900 m<sup>2</sup> SDP + crèche de 500 m<sup>2</sup> environ

Les caractéristiques essentielles, le contenu et la programmation décrite sommairement ci-avant, de ces îlots, font l'objet de fiches descriptives sommaires jointes en annexe. Le cadrage et les conditions de leur mise en œuvre, au Plan urbain, architectural, paysager et environnemental font l'objet de fiches de lot correspondant à chaque îlot.



### **3) Objet et organisation générale de l'Appel à Manifestation d'Intérêt.**

Il est rappelé au préalable que l'Appel à Manifestation d'Intérêt (A.M.I.) ne constitue ni un marché public, ni une concession, et obéit à ses règles propres de mise en concurrence.

C'est un outil particulièrement adapté au contexte d'une opération de développement économique telle que le quartier d'affaires Archipel.

Le présent document a pour objet de présenter l'organisation, les conditions et les modalités de cet Appel à Manifestation d'Intérêt qui a pour objectif la cession de terrains ou biens immobiliers destinés à l'implantation de programmes de constructions pour l'activité économique ou le résidentiel.

Les opérateurs retenus à l'issue de la consultation seront appelés à signer avec la ville une promesse synallagmatique de vente aux conditions de charge foncière précisées dans les fiches descriptives de lots.

- La consultation est organisée en deux phases :
  - Une première phase (phase « candidature et offre ») permettra d'identifier les candidats qui souhaitent participer à la consultation.  
Il est prévu que tous les candidats ayant manifesté leur intérêt et répondant aux critères indiqués ci-après seront destinataires du dossier de consultation (annexes

techniques et fiches de lot complétant le présent A.M.I) qui leur permettra d'élaborer leur offre.

Les offres ainsi constituées seront présentées à la Ville selon le calendrier indiqué ci-après.

Après analyse, une commission ad hoc Archipel sélectionnera un lauréat pour chaque îlot, ce choix étant ratifié par délibération du conseil municipal .

- Dans une seconde phase (phase « projet »), les candidats retenus pour chaque îlot organiseront une compétition entre les trois équipes de maîtrise d'œuvre qu'ils auront proposées dans le cadre de leur offre, sur la base des documents remis et en particulier de la fiche de lot finale.

La sélection du projet architectural lauréat sur chaque îlot sera une nouvelle fois effectuée par la commission ad hoc Archipel.

A l'issue de cette phase, les candidats présenteront leur offre finale, intégrant notamment le projet retenu, sur la base de laquelle sera conclue la promesse de vente, ratifiée par une seconde délibération du Conseil Municipal.

#### **4) Documents de la consultation**

Les documents de la consultation sont composés :

- du présent appel à manifestation d'intérêt, valant règlement général de la consultation (avec ses éventuels additifs ultérieurs, si nécessaire)
- pour chaque îlot, d'une fiche descriptive sommaire de l'îlot (programme, contenu et objectifs, charges foncière)
- pour chaque îlot, d'une fiche de lot développant les attendus sur le lot (cadrage urbain, architectural, paysager, environnemental)
- d'un dossier d'information comprenant :
  - Un plan topographique
  - Un plan coté de l'îlot
  - Un digest du PLUi
  - Les Études de sol déjà menées
  - Un mémo sur les prescriptions du PPRI et les règles qui en résultent pour le lotissement
  - Le COPUAPET<sup>1</sup> (Cahier des orientations et des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères, environnementales et techniques)

## **II/ Calendrier et modalités de la consultation**

### **1) Calendrier de la consultation**

Phase « candidature et offres »

- Lancement de l'AMI : semaine 15 – jeudi 11 avril
- Dépôt des candidatures : semaine 17 –mardi 23 avril à 12 h  
Les candidatures pourront être formalisées par courrier ou exceptionnellement par mail, compte tenu des jours de fête

---

<sup>1</sup> Ce document sera remis préalablement à la phase projet

- Envoi des dossiers de consultation : semaine 17 – 25/26 avril
- Remise des offres : semaine 21 : jeudi 6 juin à 12 h
- Sélection des lauréats par la commission ad hoc : semaine 27 ou 28
- Validation du choix par conseil municipal de septembre : 23 septembre

Phase « projet » :

- Elaboration des projets architecturaux: à partir de la semaine 29 après désignation des lauréats
- Remise des projets : semaine 41 –vendredi 18 octobre à 12 h
- Sélection des projets lauréats par la commission ad hoc : semaine 46 ou 47

Suite de la consultation :

- Elaboration de la demande de permis de construire en coordination avec les procédures réglementaires liées au permis d'aménager ;
- Préparation de la promesse de vente
- Délibération du conseil municipal autorisant la cession
- Signature de la promesse de vente.

**2) Les dossiers de candidature**

La présente consultation s'adresse à des utilisateurs souhaitant réaliser une implantation pour leur compte propre, associés ou non à un promoteur.

Elle s'adresse à des promoteurs ou opérateurs bureaux ou logements, à l'exclusion de cabinets d'architectes ou de bureaux d'études.

Pour chaque îlot, les candidats peuvent se présenter soit de manière individuelle, soit sous forme de regroupements d'opérateurs.

Dans le cas d'un groupement d'opérateurs, il sera désigné un mandataire ; celui-ci sera le porteur des éléments communs du projet, tels que le stationnement souterrain, l'aménagement de l'éventuelle dalle haute, etc.

Le dossier de candidature sera constitué d'une lettre de candidature en réponse à l'AMI dans laquelle figureront :

- la désignation de la composition du groupe candidat (sans qu'il soit nécessaire à ce stade de désigner les architectes qui seront associés au projet)
- l'îlot sur lequel porte la candidature
- l'expression et la justification de la motivation du candidat ou du groupement candidat à participer à cette consultation.

Les candidatures seront :

- soit adressées ou remises à l'adresse suivante:

VILLE DE STRASBOURG - Mission Wacken Europe  
A l'attention de MM. Daniel BETZ ou Eric DUSSIER  
1 Parc de l'Etoile - 67076 STRASBOURG

- soit transmises avec demande d'accusé de réception par voie électronique aux adresses mails ci-après :

- o [daniel.betz@strasbourg.eu](mailto:daniel.betz@strasbourg.eu)
- o [eric.dussier@strasbourg.eu](mailto:eric.dussier@strasbourg.eu)

**au plus tard pour le mardi 23 avril 2019 à 12 h**

### 3) **Les offres : contenu des offres**

Chaque candidat déclaré recevra alors les pièces techniques précédemment décrites et sera invité à remettre une offre composée des éléments suivants :

1. Présentation du candidat ou du groupement candidat.
2. Référence du candidat ou des membres du groupement, sélection de deux à trois références ou expériences indiquant le projet, l'année de réalisation, la surface de plancher réalisée, le programme général.

NB : Il est précisé qu'un utilisateur souhaitant s'implanter en compte propre n'est pas concerné par cet élément

3. Présentation des 3 équipes d'architectes associés à l'équipe candidate, avec pour chacune, deux à trois références adaptées ;
4. Note de synthèse portant sur les volets suivants :
  - Exposé de la philosophie générale du projet proposé, des objectifs poursuivis et des intentions du candidat, démontrant en quoi le projet répond aux problématiques et enjeux de la collectivité pour le quartier Archipel.
  - Présentation des lignes directrices du projet :
    - Programme
    - Type de clientèle visée, ou partenaires identifiés
    - Intentions urbaines, architecturales
    - Ambitions environnementales, et le cas échéant, pistes d'innovation envisagées
    - Indication des différentes compétences associées au projet
    - Processus opérationnel envisagé.

Ces offres devront être fournies sous forme de documents sur support papier en deux exemplaires, dont un reproductible, et devront également être fournies sur support électronique.

Les candidats remettront leur offre par courrier ou en main propre contre récépissé

**au plus tard à la date du jeudi 6 juin 2019 à 12 h.**

Les offres seront envoyées, ou remises à l'adresse suivante :

VILLE DE STRASBOURG - Mission Wacken-Europe  
A l'attention de MM. Daniel BETZ ou Eric DUSSIER  
1 Parc de l'Etoile  
67076 STRASBOURG

Les plis devront porter la mention suivante :

Appel à Manifestation d'Intérêt  
Archipel 2 - Ilot ....  
Ne pas ouvrir.

Si elle le juge utile, la collectivité se réserve le droit de demander des précisions aux candidats. Les candidats auront alors 4 jours francs pour répondre.

#### 4) Sélection des offres et choix des lauréats

Les offres seront analysées par la commission ad hoc qui procèdera à leur classement sur 10 points selon les critères et la pondération suivants :

- 3 points pour :
  - la qualité de l'équipe et des références proposées
  - l'intérêt par rapport aux enjeux et objectifs d'Archipel 2 et de l'îlot
  - la qualité des concepteurs proposés et de leurs références
  
- Note de synthèse sur :  
Sur 5 points pour :
  - la compréhension des enjeux et des attendus de la collectivité
  - la qualité et l'intérêt du programme proposé, la plus –value apportée, la singularité et l'adéquation avec les objectifs de la collectivité
  - la qualité des partenaires et l'intérêt du montage économique et financier proposé  
sur 2 points pour :
  - les ambitions urbaines, architecturales et environnementales
  - le caractère innovant ou différenciant du projet en termes de nouveaux modes de travail ou d'habitat, de diversité des usages favorisées par le projet ou de dispositifs constructifs

**IMPORTANT : pour les candidats utilisateurs en compte propre, le critère essentiel portera sur l'intérêt de la candidature, et son adéquation avec les objectifs d'Archipel 2, les autres critères n'étant alors pas déterminants.**

Le choix des lauréats retenus par la commission ad hoc sera confirmé par le Conseil Municipal dans sa séance suivant la tenue de la commission.

#### 5) Seconde phase : sélection des projets architecturaux

Les candidats retenus pour chacun des lots objet de l'AMI organiseront, après leur désignation par la commission, une compétition entre les trois équipes d'architectes proposés dans le cadre de l'offre.

Les promoteurs associeront à l'élaboration de leur projet les partenaires qu'ils auront retenu

Les trois équipes produiront un projet au niveau esquisse.

L'offre en seconde phase comprendra :

- Des planches graphiques (planches attendues)
- Un cahier explicatif
- Une maquette blanche au 1/1250<sup>e</sup>

La Ville pourra si elle l'estime nécessaire demander que les équipes complètent leur offre par de nouveaux éléments.



La commission ad hoc procèdera au choix du projet lauréat pour chaque îlot en présence des candidats concernés, sur la base :

- De la qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet
- De l'ambition du projet en termes d'image, de performance environnementale ou de caractères innovants

La Ville pourra si elle l'estime nécessaire, demander que les architectes présentent également leurs projets à l'occasion de celle-ci

Il est précisé que les candidats devront s'engager à indemniser les équipes d'architectes associées dont le projet n'aura pas été retenu, à hauteur des prestations fournies.

### **6) Engagements des lauréats et suites de la procédure**

A l'issue de cette seconde phase, les candidats retenus remettront formellement une offre finale reprenant ou actualisant leurs engagements en ce compris l'accord sur la charge foncière, et confirmant le projet architectural retenu, cette offre finale constituant la base du ou des contrats qui seront conclus par la suite avec la Ville.

Les candidats lauréats élaboreront ensuite le dossier de demande de permis de construire, et assureront en lien avec la Ville et le notaire de celle-ci, la mise au point d'une promesse synallagmatique de vente.

Les frais liés à ces contrats, en particulier notaire et géomètre, seront à la charge de l'acquéreur.

Une délibération du Conseil Municipal viendra autoriser la signature de cette promesse de vente et sa réitération ultérieure.

### **III/ Conditions de l'Appel à Manifestation d'Intérêt**

- 1) La Ville a constitué de bonne foi le dossier de consultation. Ce dossier est fourni aux candidats à titre informatif et doit répondre aux exigences normales d'élaboration d'une offre. La responsabilité de la Ville ne pourra donc pas être recherchée ni engagée en raison de l'éventuel caractère incomplet du dossier, de prescriptions imposées par des autorités tiers, de l'évolution de la réglementation, de non obtention ou d'annulation de l'une quelconque des autorisations nécessaires à la réalisation du projet
- 2) La Ville se réserve le droit d'apporter des modifications ou des compléments au présent dossier, dans l'intérêt du projet et de la consultation.
- 3) La Ville se réserve jusqu'à la conclusion de la promesse de vente, propre à chaque site, d'interrompre la présente procédure, et/ou de ne pas donner de suite aux offres reçues sur un ou plusieurs lots, sans que cela ouvre droit à contrepartie ou indemnisation.
- 4) Les candidats s'engagent à maintenir leur offre sur une durée minimale de six mois à compter de la remise de leur offre finale, et en tout état de cause jusqu'au 30 juin 2020.
- 5) Aucune indemnisation ne pourra être réclamée par les candidats dans le cadre de leur participation à la présente consultation.

\*\*\*

# **ANNEXES**

Archipel 2 -illustration



## A.M.I ARCHIPEL 2

### Fiche descriptive du lot B

- Programmation : tertiaire et activités commerciales et/ou services
- Emprise du lot : environ 2.144 m<sup>2</sup>
- Surface développée : environ 8.700 m<sup>2</sup> SdP
- Composition du lot :

Bâtiment B1 R+7	5.000 m <sup>2</sup> environ
Bâtiment B2 R+6	3.700 m <sup>2</sup> environ

- Programme du lot

Rez-de-chaussée dédié à une activité commerciale et/ou contribuant à l'animation du quartier, et répondant aux besoins de ses usagers.

Bâtiments B1 et B2 dédiés aux fonctions tertiaires. La priorité sera donnée aux utilisateurs finaux identifiés, aux utilisateurs s'installant en compte propre, et de manière générale à des activités différenciantes et en concordance avec les objectifs d'Archipel

- Charge foncière : 300€ HT/m<sup>2</sup> Sdp

## A.M.I ARCHIPEL 2

### Fiche descriptive du lot I

#### Bâtiment I1

- Programmation : tertiaire
- Emprise du lot : 2.212 m<sup>2</sup> (y compris bâtiment logements I1)
- Surface développée : 4.700 m<sup>2</sup> environ

- Composition du lot :

Bâtiment I1 R+3 à R+7 4.700m<sup>2</sup> environ  
*Bâtiment I2 (hors consultation)*

- Programme du lot

Le bâtiment I1 est composé de deux éléments, un en R+7 et un en R+3, dédiés à des fonctions tertiaires.

Compte tenu de sa surface et de sa localisation ce bâtiment convient tout particulièrement à un compte propre.

La priorité sera donnée à un compte propre ou à des utilisateurs finaux identifiés dont l'activité s'inscrit dans les objectifs et les enjeux d'Archipel.

- Charge foncière : 300€ HT/m<sup>2</sup> Sdp
- Articulation avec le bâtiment I1 :

Dans la mesure où l'attribution du bâtiment de logements I2 sera décalée par rapport au bâtiment I1, le lauréat devra s'engager à concevoir son parking en infra en permettant un accès au parking en sous-sol du bâtiment I2, dans le cadre d'une servitude de passage, en respectant les prescriptions indiquées dans la fiche de lot.

## A.M.I ARCHIPEL 2

### Fiche descriptive du lot H

- Programmation : logements, activité commerciale et silo à voitures
- Emprise au sol : 2.827 m<sup>2</sup>
- Surfaces développées : 13.940 m<sup>2</sup> environ, y compris le silo en superstructure

- Composition du lot :

Bâtiment H1.1 R+2	silo de 250 places environ
Bâtiment H1.2 R+8	1.560 m <sup>2</sup> environ
Bâtiment H1.3 R+15	3.390 m <sup>2</sup> environ
Bâtiment H2 R+15	3.750 m <sup>2</sup> environ

- Programme du lot

Le bâtiment H2 est dédié à un programme de logement aidé et sera affecté à un bailleur social désigné par la Ville. Le rez-de-chaussée est dédié à une activité commerciale et/ou contribuant à l'animation du quartier, et répondant aux besoins de ses usagers.

Les bâtiments H1.2 et H1.3 sont dédiés à un programme résidentiel en accession libre, ou à coût maîtrisé.

Le bâtiment H1.1 est dédié à un silo en superstructure d'au moins 250 places.

Sa réalisation sera assurée par le lauréat retenu pour les bâtiments H1.2 et H1.3 en concertation avec le bailleur social désigné par la Ville de Strasbourg

L'opérateur devra s'engager à céder le surplus des places non nécessaires à son programme (cf. fiche de lots) aux promoteurs des programmes voisins : H2, lot J, et le cas échéant lot G.

Ces emplacements devront être cédés à prix coûtant (valeur ou détermination de la valeur fixée dans l'offre).

- Charge foncière :

Accession libre :	520€ HT/m <sup>2</sup> Sdp
Accession à prix maîtrisé :	450€ HT/ m <sup>2</sup> Sdp
Logement aidé H2 :	230€ HT/m <sup>2</sup> Sdp

## A.M.I ARCHIPEL 2

### Fiche descriptive du lot J

- Programmation : logements et service (crèche)
- Emprise au sol : 2.916 m<sup>2</sup> environ
- Surfaces développées : 10.420 m<sup>2</sup> (y compris crèche)

- Composition du lot :

Bâtiment J1.1 R+15	3.915 m <sup>2</sup> environ
Bâtiment J1.2 R+1	500 m <sup>2</sup> environ (crèche)
Bâtiment J1.3 R+8	2.088 m <sup>2</sup> environ
Bâtiment J2 R+15	3.915 m <sup>2</sup> environ

- Programme du lot

Le bâtiment J2 est dédié à un programme résidentiel en accession libre.

Les bâtiments J1.1 et J1.3 sont dédiés à un programme résidentiel en accession libre, ou à coût maîtrisé.

Le bâtiment J1.2 est dédié à une activité de service (par exemple crèche inter entreprise).

En cas d'implantation d'une crèche, celle-ci devra bénéficier d'un espace extérieur sous forme de cour dédiée, donnant sur le parc public.

Sa réalisation sera assurée par le lauréat retenu pour les bâtiments J1.1 et J1.3, et cédé en VEFA, ou remis par bail à l'opérateur de la crèche.

- Charge foncière :

Accession libre :	520€ HT/m <sup>2</sup> Sdp
Accession à prix maîtrisé :	450€ HT/ m <sup>2</sup> Sdp

## PREAMBULE à la fiche de lot simplifiée

INGEROP\_DEA\_K&+\_Acte2Paysage

---

Lors de la transmission des dossiers permettant l'élaboration de l'offre, une fiche de lot sera fournie.

Elle constitue un premier socle d'information transmises dans le cadre de la

### **PHASE I – CANDIDATURES / OFFRES.**

Elle comporte les documents suivants :

- Résumé du projet urbain Archipel 2
- Emprise foncière du lot et topographie
- Droit des sols applicable au jour de l'élaboration de la fiche de lot
- Axonométrie programmatique et SDP constructible
- Plan masse indicatif
- Plan d'organisation indicatif
- Coupes indicatives sur abords

Les informations qui suivent, particulières au lot, seront remises préalablement à la

### **PHASE 2 – PROJETS ARCHITECTURAUX.**

Ces prescriptions devront être intégralement reprises par les projets architecturaux, en complément du Cahier d'Orientations et de Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères, Environnementales et Techniques (COPUAPET).

- Règles d'implantation et volumétries
- Accès et interfaces RDC
- Traitement des façades
- Traitement des toitures
- Traitement des clôtures
- Contraintes environnementales
- Gestion du stationnement
- Schémas de viabilisation réseaux