

**AR Prefecture**

005-210501078-20221214-83\_2022-DE  
Reçu le 16/12/2022  
Publié le 16/12/2022

REPUBLIQUE FRANCAISE  
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

**Délibération n°83-2022**

**COMMUNE DE PUY SAINT ANDRE**  
**DEPARTEMENT DES HAUTES ALPES**  
**ARRONDISSEMENT DE BRIANCON**

**EXTRAIT DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 14 DECEMBRE 2022**

Effectif légal : 11

Nombre

De conseillers en exercice : 10 de présents : 08 de votants : 09 date de convocation : 06/12/2022

L'an deux mil vingt-deux le quatorze décembre à dix-huit heures trente minutes les membres composant le Conseil Municipal de la Commune de PUY SAINT ANDRE se sont réunis en mairie, après convocation légale, sous la Présidence d'Estelle ARNAUD.

**Sont présents** : ARNAUD Estelle, PROUVE Alain, LEROY Pierre, CAMUS Michel,  
JALADE Véronique, SENNERY Pierre, CHARDRONNET Luc,  
POINSONNET Bertrand

**Absents représentés** : KOLLER Pascale donne procuration à ARNAUD Estelle

**Absents non représentés** : BUISSON Basile

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-7 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Michel CAMUS est désigné comme secrétaire de séance.

**Objet** : URBANISME :

**HABITAT PARTICIPATIF DE PUY CHALVIN**

Modification du cahier des charges de l'appel à projet

*Rapporteur : Estelle ARNAUD*

Vu la délibération n° 36-2021 du 8 avril 2021 relative au lancement d'un appel à projet concernant un habitat participatif

Vu la décision de la commission d'appel d'offres du 5 octobre 2021,

Vu la délibération n° 96-2021 du 9 décembre 2021 retenant la sélection du groupe « habitat co-perché »

Considérant le dossier d'appel à projet en date du 8 avril 2021,

Considérant le dossier de candidature de « Habitat Co-perché »,

Considérant la création sous forme d'association du groupe « Habitat co-perché » résultant de déclaration en Préfecture du 5 décembre 2021 sous l'appellation « Les Silènes »

Considérant le rendu du dossier d'étude préliminaire remis le 4 aout 2022,

Considérant les délibérations du 14 octobre 2022,

Considérant l'état d'avancement du dossier suite à la réunion de la commission de suivi du mercredi 23 novembre 2022,

Après analyse par le conseil juridique de la commune, du cabinet Chado et des services instructeurs de la communauté de commune du Briançonnais, il s'avère que l'article 4.3. du cahier des charges doit être modifié.

En effet, il était initialement prévu que le projet devrait faire l'objet du dépôt d'un permis d'aménager. Toutefois, au fil de l'état d'avancement du projet, il est apparu que le dépôt d'un permis d'aménager était juridiquement inutile, puisqu'il ne s'agit pas d'un lotissement, qu'aucune voie de circulation interne ne sera créée, pas plus que des places de parking

**AR Prefecture**

005-210501078-20221214-83\_2022-DE  
Reçu le 16/12/2022  
Publié le 16/12/2022

ouvertes au public. De surcroît, l'association des silènes sera l'unique propriétaire et porteuse du projet, et à ce titre, seul un dépôt de permis de construire peut-être exigé.

Compte tenu de cet état de fait, il convient de modifier le cahier des charges du projet en ce sens.

Ainsi, les mots « permis d'aménager » figurant au deuxième paragraphe du point « 4.3. La troisième phase », seront remplacés par « le permis de construire ».

Le reste du dossier reste inchangé.

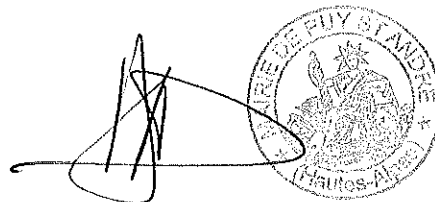
**Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité,**

**Autorise** la modification du cahier des charges de l'appel à projet.

**Autorise** Le Maire à réaliser tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

Ainsi fait et délibéré les jours mois et an susdits  
Pour copie conforme  
Certifié exécutoire  
Compte tenu de la transmission en Préfecture  
Le 16 décembre 2022  
De la publication le 16 décembre 2022

Fait à Puy Saint André le 14 décembre 2022  
Le Maire  
Estelle ARNAUD

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Estelle ARNAUD'. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'MAIRIE DE PUY SAINT ANDRÉ' at the top and 'Hautes-Alpes' at the bottom. In the center of the stamp is a coat of arms featuring a figure holding a staff and a cross, with a star above.

**AR Prefecture**

005-210501078-20221214-83\_2022-DE

Reçu le 16/12/2022

Publié le 16/12/2022

# **LANCEMENT DE L'APPEL À PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF DE LA COMMUNE DE PUY SAINT ANDRE**

**JEUDI 8 AVRIL 2021**

**Adopté par délibération n° 36/2021 du 08 avril 2021**

**Modifié par délibération n° 84/2022 du 14 décembre 2022**



<b>1. LE CONTEXTE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. LES OBJECTIFS DU PROJET .....</b>	<b>4</b>
<b>3. L'APPEL A PROJETS.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1. Objet de la consultation .....</b>	<b>5</b>
<b>3.2. Déroulement de l'appel à projets .....</b>	<b>5</b>
<b>3.3. Objectifs de la consultation.....</b>	<b>6</b>
<b>4. LE PHASAGE DE LA CONSULTATION .....</b>	<b>7</b>
<b>4.1. La première phase : .....</b>	<b>7</b>
<b>4.1.1. Composition du dossier à remettre par les candidats.....</b>	<b>7</b>
<b>4.1.2. Remise du dossier de candidature .....</b>	<b>8</b>
<b>4.2. La deuxième phase : .....</b>	<b>10</b>
<b>5. LE PROGRAMME DEMANDE DANS LA TROISIEME PHASE.....</b>	<b>12</b>
<b>5.1. Les exigences architecturales et urbaines .....</b>	<b>12</b>
<b>5.2. Les exigences en termes de Transition Ecologique .....</b>	<b>12</b>
<b>5.3. L'évaluation des projets suite à la troisième phase .....</b>	<b>13</b>
<b>6. LE TERRAIN .....</b>	<b>14</b>
<b>6.1. Localisation des terrains.....</b>	<b>14</b>
<b>6.2. Coût des terrains.....</b>	<b>14</b>
<b>6.3. Condition de la vente.....</b>	<b>14</b>
<b>7. ANNEXES .....</b>	<b>15</b>
<b>Annexe 1 .....</b>	<b>15</b>
<b>Annexe 2 .....</b>	<b>16</b>
<b>Annexe 3 .....</b>	<b>17</b>
<b>Annexe 4 .....</b>	<b>18</b>

## 1. LE CONTEXTE

Dans la continuité de son engagement dans la transition écologique et soucieuse de soutenir des projets innovants d'habitat, la commune de Puy Saint André s'engage dans l'habitat participatif, notamment comme une alternative, dans la conception et/ou la gestion, aux pratiques ordinaires de la promotion privée et du logement social.

Conscient des difficultés des citoyens d'accéder au foncier dans le Briançonnais, la commune de Puy Saint André lance un appel à projet pour la construction d'un habitat respectueux de l'environnement, des nouvelles normes énergétiques.

Cette démarche participative se situe à la convergence de plusieurs enjeux :

- ❖ le droit au logement pour tous ;
- ❖ une autre manière de construire et fabriquer les villages ;
- ❖ l'économie sociale et solidaire, dans son insertion entre logement public et promotion immobilière privée ;
- ❖ la citoyenneté
- ❖ la transition écologique

## 2. LES OBJECTIFS DU PROJET

La commune de Puy Saint André lance un premier appel à projets en faveur de l'habitat participatif qui vise à promouvoir la construction d'un habitat innovant, à basse consommation d'énergie, sur un terrain situé dans le hameau de Puy Chalvin.

Ce projet permet à travers le regroupement de plusieurs ménages qui mutualisent leurs ressources pour concevoir réaliser et financer ensemble leur logement, de pouvoir adapter la conception de leur logement à leurs aspirations personnelles et d'inventer une vie collective plus riche entre voisins. L'objectif souhaité par la collectivité est bien la mise en place d'un habitat anti-spéculatif, cherchant à promouvoir la sobriété foncière et énergétique.

Les projets se fonderont donc sur des valeurs comme la non-spéculation, la solidarité, un projet intergénérationnel, la mixité sociale, la mutualisation d'espaces, l'habitat sain et écologique, l'intégration dans le quartier.

Le présent appel à projets constitue une déclinaison opérationnelle de plusieurs démarches ou politiques publiques initiées par la commune :

- Le Plan Local d'Urbanisme
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Pays Grand Briançonnais
- La lutte contre l'étalement urbain (loi ALUR), reprise dans le SCOT de la communauté de communes du Briançonnais, témoignant de la nécessité d'un lien social renouvelé, qui contribue à la fabrication de la ville au sens large, constituant ainsi un des leviers de l'action de la collectivité territoriale.

### 3.1. Objet de la consultation

Cette consultation s'inscrit pleinement dans plusieurs démarches et politiques publiques initiées par la commune de Puy Saint André, la Communauté de Communes et Le Pays Grand Briançonnais.

Elle en constitue une déclinaison opérationnelle.

Le présent appel à projets consiste à proposer de vendre un terrain à un groupe constitué pour qu'il réalise une opération de construction neuve de 8 logements. Le projet peut également inclure des locaux mutualisés, des espaces communs ...

Dans le cas de la présente consultation, aucune répartition entre ces différentes fonctions n'est a priori prescrite. La fonction « habitat » doit néanmoins rester majoritaire.

#### Peuvent candidater :

Des particuliers ayant constitué un groupe (auto-promotion) pour réaliser une opération collective ou les particuliers souhaitant s'adosser à un bailleur social.

Les groupes peuvent se faire assister ou représenter par un professionnel. Les projets doivent nécessairement comporter une dimension collective, solidaire et conviviale (propriété ou gestion collective d'espaces, mutualisation ou partage d'espaces ou de services...).

Tous doivent également proposer des projets s'inscrivant dans une perspective de transition écologique en intégrant la vie du hameau.

### 3.2. Déroulement de l'appel à projets

Le présent règlement concerne la consultation lancée par la commune de Puy Saint André en vue dans un premier temps, de constituer et sélectionner l'équipe porteur du projet (avec une équipe suppléante).

Les grandes étapes de la consultation sont les suivantes :

1. Les équipes se constituent librement ou suite à la mise en relation de candidats individuels dans une démarche d'auto-promotion. Elles devront se faire accompagner par un professionnel (assistance à maîtrise d'ouvrage, architecte, promoteur, bailleur social, coopérative, association...). Toutefois, des rencontres régulières devront avoir lieu avec la collectivité afin de suivre les étapes de la constitution du projet.
2. Elles définissent un projet commun sur le terrain proposé.
3. Elles rédigent un dossier où elles expliquent leur projet, la méthode qu'elles envisagent (type de montage financier et juridique...) et les moyens qu'elles peuvent réellement y consacrer (emprunt, apport personnel...). Elles transmettent ce dossier à la commune de Puy Saint André.

4. Par délibération, la commune constitue un jury pour examiner l'ensemble des candidatures et désigner l'équipe lauréate, et l'équipe suppléante.

5. Un temps est ensuite consacré au montage précis du projet : projet architectural, montage juridique et financier. Les modalités de mise au point des projets immobiliers et notamment leur conception architecturale seront définies avec chaque équipe retenue (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage souhaitée).
6. Le groupe devra présenter des garanties financières pour avancer dans le projet (voir chapitre 6.1. La composition du dossier à remettre).
7. Le terrain est vendu à un groupe sous réserve que la faisabilité soit validée. Et le projet collectif de construction pourra alors démarrer. Si le projet définitif de l'équipe titulaire n'est pas validé, l'équipe suppléante sera désignée pour proposer son projet.

### 3.3. Objectifs de la consultation

Les projets devront répondre aux critères suivants :

- ❖ Possibilité pour plusieurs ménages de se regrouper en auto- promotion ou
- ❖ Possibilité de s'adosser à un bailleur social.
- ❖ Innover en termes de mixité des usages et des fonctions (inter- générationnel, forme urbaine, type de montage...).
- ❖ Développer une grande qualité environnementale, notamment du point de vue de la sobriété énergétique, de l'économie de l'eau, de l'imperméabilisation des sols.

Chaque projet sera composé de plusieurs logements, dont le nombre est défini en fonction du potentiel constructible du terrain et de la taille/typologie des logements.

La totalité de la surface du terrain proposé correspond à la réalisation de 8 logements.



## 4. LE PHASAGE DE LA CONSULTATION

La consultation sera précédée par des annonces presse, site internet, affichage communal, auprès des associations de promotion d'habitat participatif... et une présentation de la démarche et du terrain mis à disposition par la collectivité sera possible sur rendez-vous.

La consultation s'organise en 3 phases :

### 4.1. La première phase :

Cette phase représente la manifestation d'intérêt par des groupements d'auto-promotion, par exemple (dans le cas de constitution en groupe) et les autres types de regroupements, sous forme d'un dossier de candidature.

Le dossier de candidature présente le groupe, son projet de vie collective, sa stratégie d'organisation, et une première idée d'un programme et de son financement.

Cette phase est réservée pour le groupe pour se constituer et élaborer le dossier qui permettra à la commune de choisir un groupe (durée : voir planning prévisionnel en *Annexe 4*).

#### 4.1.1. Composition du dossier à remettre par les candidats

Le dossier à remettre par les équipes comprendra les éléments suivants :

##### A. La présentation du groupe :

- Histoire de la création du groupe
- Présentation des ménages
- Nombre et taille des ménages
- Situation des personnes : professions, compétences ou expériences éventuelles dans les domaines jugés utiles au projet (techniques, juridiques, financières, associatives, gestion, organisation et animation...)
- Rapport entre le nombre de logements planifiés et la taille du groupe au moment de la candidature

##### B. Le projet de vie collective des ménages engagés :

- Valeurs communes et Charte entérinées et signées par les membres dont une copie est à transmettre au dossier.
- Déclinaisons « opérationnelles / concrètes » de ces valeurs dans le projet.
- Vie collective imaginée et gestion des espaces communs imaginés.
- Ouverture envisagée sur le quartier et engagements pris pour y parvenir

##### C. La stratégie d'organisation du groupe pour réaliser le projet :

- Quelle représentation du groupe ; comment est-elle définie et comment sa suppléance est-elle garantie et organisée.
- Organisation du calendrier de travail.
- Constitution des commissions ou des sous-groupes thématiques.
- Stratégie de recrutement de l'AMO.
- Stratégie de recrutement (la plus concrète possible) : comment rechercher des ménages, comment gérer leur intégration dans le groupe
- Détermination des modalités du partage des informations au sein du groupe.

- Gestion de la prise de décision / gouvernance (mode, règles, fonctionnement...) :
- Type de majorité (unanimité, absolue, 2/3, 3/4...) minorité de blocage (% âge, nombre de ménages, ...) délais fixés pour sortir d'une décision « bloquée »
- Gestion et résolution des conflits
- Gestion d'un départ (ménage quittant le groupe au cours de l'appel à projet : rachat de la part d'investissement du ménage sortant...).

**D.** « Le pré-programme » envisagé sur le terrain retenu :

- Surface souhaitée par chaque ménage
- Répartition des ménages dans les étages
- Type de ventilation du coût au m2 en fonction de la situation de l'appartement dans l'immeuble
- Surface des communs et principes de répartition de leurs coûts (construction, gestion, entretien.)
- Éléments de programmation « non négociables » par le groupe (Type de locaux, performances de l'immeuble..)

**E.** Éléments concernant la capacité et la solidité financière des membres et du projet.

- Budget individuel de chacun et budget objectif de l'opération.
- Marges de manœuvre / stratégie de réserve...

**4.1.2. Remise du dossier de candidature**

Un dossier papier et numérique seront remis à la collectivité.

Le type et le mode de rendu sont libres (pas de format imposé ni de norme graphique). Par contre l'intégralité des éléments demandés devront y figurer.

L'échéance de remise du dossier de candidature est fixée au **vendredi 1 octobre 2021**

Les offres devront nous parvenir sous pli cacheté contenant une enveloppe également cachetée :

L'enveloppe extérieure devra porter la mention :

« REPONSE A L'APPEL À PROJETS DE LA COMMUNE DE PUY SAINT ANDRE CONCERNANT L'HABITAT PARTICIPATIF » - NE PAS OUVRIR.

L'enveloppe intérieure portera le nom du GROUPE ainsi que la mention :

"Candidature et offre pour la « RÉPONSE A L'APPEL A PROJETS de la commune de Puy Saint André CONCERNANT L'HABITAT PARTICIPATIF –OUVRIR EN COMMISSION".

Envoi par pli recommandé avec accusé de réception ou dépôt à l'adresse suivante :

**Madame le Maire de Puy Saint André –Estelle ARNAUD**

**MAIRIE**

**05100 PUY SAINT ANDRE**



## AR Prefecture

005-210501078-20221214-83\_2022-DE

Reçu le 16/12/2022

Publié le 16/12/2022

La personne publique n'accepte pas le dépôt des plis par voie électronique.

Pour obtenir le cahier des charges ou des renseignements complémentaires qui vous seraient nécessaires au cours de la réalisation du dossier de candidature, vous pouvez faire parvenir au plus tard 8 jours avant la date limite de remise des offres, une demande écrite par télécopie ou courriel aux :

Renseignements d'ordre administratif et technique : Service Urbanisme

Tél. : 04 92 20 24 26

Courriel : [urbanisme@puysaintandre.fr](mailto:urbanisme@puysaintandre.fr)

Le jugement des dossiers de candidature sera établi par la commune de Puy Saint André et s'effectuera en trois étapes :

1. Une analyse réalisée par une commission technique composée de services de la commune et de partenaires sur la base des dossiers.
2. Une analyse par une Commission ad hoc, créée par le Conseil Municipal pour les besoins du projet. Cette commission rassemble des élus de la commune et autres représentants jugés utiles par la collectivité, ainsi que les services municipaux ;

La Commission propose le projet lauréat retenu, ainsi qu'un projet nominé suppléant qui pourra se substituer au projet lauréat en cas d'abandon du groupe nominé ou de non-respect par ce groupe des dispositions de ce cahier de charge. La commune se réserve le droit d'auditionner les équipes candidates et lors de ces auditions, l'ensemble des ménages faisant partis du groupe devront être représentés.

3. Le choix final du projet « lauréat » et du projet nominé suppléant sera déterminé par le Conseil municipal de Puy Saint André sur proposition de la Commission.

### **Critères de jugement des offres :**

La sélection du groupe lauréat sera établie par la commune selon des modalités décrites ci-dessus dans le présent cahier des charges.

La collectivité se réserve la possibilité d'auditionner tout ou partie des équipes candidates dans le cadre de l'analyse des propositions.

Les critères d'évaluation des offres, sont les suivants (sur la base d'une notation sur 100 pondérée) :

- projet de vie collective des ménages engagés (30%)
- cohérence et solidité financière (30%)
- pré-programme (15%)
- composition et mixité du groupe (15 %)
- stratégie d'organisation (10%)

Le groupe lauréat sera avisé par la commune et autorisé à se lancer dans la deuxième phase.



Toutefois, la commune se réserve néanmoins la possibilité de ne pas désigner d'équipe « lauréate » ou « suppléante », si aucune candidature n'était jugée satisfaisante au regard de la Commission.

#### 4.2. La deuxième phase :

Elle concerne l'étude du programme et de la faisabilité financière du projet par chaque équipe « lauréate » avec l'appui d'une assistance à Maîtrise d'Ouvrage.

A l'issue de la première phase et pour le groupe désigné comme lauréat sur le terrain, il est demandé de se constituer en association.

Cette deuxième phase a pour objectif, appuyée par une Assistante à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) professionnelle, d'arrêter le programme définitif de l'opération et de vérifier sa pré-faisabilité financière. Le choix du prestataire assurant l'assistance à maîtrise d'ouvrage, reste à l'initiative du groupe, mais il ne pourra en aucun cas se confondre avec le maître d'œuvre de l'opération.

Un travail sur l'esquisse devra être fourni. A l'issue de cette phase, le groupe devra remettre des premières ébauches sur le projet permettant à la commission de juger le projet et son insertion dans l'environnement.

L'échéance de cette 2ème phase sera fixée en fonction du choix propre à chaque groupe compte tenu de son état d'avancement. Elle se soldera si le dossier est considéré comme satisfaisant, après avis de la commission, par la réservation du terrain pour démarrer les études de projet dans le cadre de la troisième phase.

La Commission créée pour cette occasion et qui a vocation à se réunir régulièrement pendant la durée de la consultation, peut à tout moment réunir le groupe (notamment aux phases clés du projet) et l'interroger quant à son état d'avancement. La fin de cette deuxième phase sera aussi l'occasion pour le groupe de procéder aux premières investigations en ce qui concerne la recherche d'une équipe de maîtrise d'œuvre (Groupement d'un architecte avec un bureau d'étude).

Le groupe devra également transmettre les éléments nécessaires permettant à la commission d'avoir une appréciation sur les principes qui fonderont une gestion participative des espaces en commun (exemple : créer une association d'habitants,...)

Dans cette phase, il sera demandé les éléments juridiques et financiers nécessaires à transmettre, ces derniers conditionnent la solidité financière du groupe constitué. En l'absence d'éléments suffisants, il ne sera pas possible de passer à la troisième phase.

Dans l'hypothèse où l'avancement montrerait un décalage important avec le calendrier du cahier des charges, ou si le groupement ne parvenait pas à finaliser son plan de financement, la commune se réserve la possibilité de mettre fin au processus avec l'équipe lauréate. Elle se retournera alors vers l'équipe suppléante nommée sur le même terrain afin d'engager avec elle la phase 2.

**AR Prefecture**

005-210501078-20221214-83\_2022-DE

Reçu le 16/12/2022

Publié le 13/12/2022

**3ème phase**

Après contractualisation du groupe avec son équipe de maîtrise d'œuvre, cette phase a pour objectif de développer les études techniques, architecturales et environnementales du projet et le montage juridique de l'opération.

Pour cette troisième phase les différentes étapes du projet (APS, APD..) seront présentées à l'examen préalable de la commune et feront l'objet d'une validation finale par la Commission.

~~Lors de cette phase, le permis d'aménager sera déposé pour instruction.~~ (Suite au conseil municipal du 14/12/2022, les mots « permis d'aménager » ont été remplacés par les mots « permis de construire »). Il convient désormais de lire :

Lors de cette phase, le permis de construire sera déposé pour instruction.

Le projet sera également, durant cette troisième phase, présenté pour information aux habitants de la commune.

Cette 3ème phase se soldera par le dépôt du permis de construire et après validation de la commune du montage juridique retenu, d'une délibération prévoyant la cession du terrain, dont les conditions financières seront conditionnées en fonction des garanties données par le groupe et son équipe de maîtrise d'œuvre



## 5. LE PROGRAMME DEMANDE DANS LA TROISIEME PHASE

Le projet sera constitué de :

- 8 logements,
- De lieux collectifs : salle à manger, cuisine, jardins, garage, buanderie,... qui devront être proposés par les candidats dans leur programme, permettant de justifier le projet de vie en commun.

### 5.1. Les exigences architecturales et urbaines

La présente consultation a vocation à faire émerger une architecture contemporaine, qui intègre pleinement les enjeux d'aujourd'hui, en particulier en matière de préservation de l'environnement.

La liberté est donc laissée aux candidats en termes de concept architectural et d'implantation sur le terrain. Toutefois, Les règles du Plan Local d'Urbanisme de Puy Saint André permettent une grande latitude d'action mais nécessitant préalablement le dépôt d'un permis d'aménager précisant le projet global.

### 5.2. Les exigences en termes de Transition Ecologique

La commune de Puy Saint André souhaite promouvoir, dans le cadre de cette consultation, la construction de bâtiments très performants et respectueux de l'environnement, intégrant les principes du développement durable au sein d'une approche transversale :

- La performance environnementale et écologique du projet, traitant de l'insertion du projet, de l'énergie, de la mobilité, de la gestion des eaux, du choix des matériaux, avec la promotion de matériaux biosourcés.

- Sa dimension sociale, à travers la mixité des fonctions et des programmes au sein de l'immeuble, ainsi que la diversité sociale au sein des membres du groupe d'auto-promotion, qui sera un élément important dans l'analyse des candidatures. Le groupe pourra s'adosser à un bailleur social ou une structure équivalente permettant d'encadrer et d'aider le porteur de projet.

- Sa dimension économique, avec un enjeu particulier d'amélioration de la performance environnementale des bâtiments, d'innovation architecturale et constructive dans une logique de maîtrise des coûts de construction (coûts d'investissement et coûts de maintenance et d'entretien limités/maîtrisés). L'objectif de reproductibilité impose en effet une recherche particulière dans ce sens, qui passera par une optimisation et une adaptation des choix constructifs par rapport aux standards actuels. Une approche en coût global et en bilan carbone est également attendue

- Dans tous les cas les bâtiments devront répondre au niveau de performance « Bâtiment Basse Consommation », soit 65 kWh/m<sup>2</sup>/an (défini par l'Arrêté du 8 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label haute performance énergétique) et à minima aux exigences de la Règlementation Thermique 2012.

Cet objectif sera atteint grâce à une optimisation des choix techniques et constructifs, mais aussi grâce à l'implantation du bâtiment. La construction de bâtiments passifs ou « zéro énergie », sur les terrains le permettant, est encouragée ainsi que la production locale d'énergie renouvelable.

Au-delà de la consommation énergétique du projet, les objectifs environnementaux seront définis et affinés par chaque équipe candidate, en tenant compte des potentiels et contraintes de chaque site. Étant donné le caractère expérimental de la démarche, la commune souhaite laisser les groupes d'auto-promotion, assistés par leur équipe de maîtrise d'œuvre, définir les orientations environnementales du projet et les moyens techniques pour les atteindre.

Toutefois, pour mener un projet de construction ou de réhabilitation qui respecte des principes de construction durable ainsi que les spécificités méditerranéennes, les candidats peuvent s'appuyer sur la Démarche B.D.M (Bâtiment Durable Méditerranéen) mise au point par des professionnels de la Région. Il s'agit d'une démarche reconnue nationalement et qui participe au maintien des savoir et savoir-faire locaux, qui limite l'impact du bâtiment sur l'environnement et qui se soucie du confort des occupants et usagers en tenant compte notamment des spécificités climatiques locales.

### 5.3. L'évaluation des projets suite à la troisième phase

La commission technique prendra soin d'évaluer les projets sur la base de familles de 3 critères distincts (pondérés d'une valeur croissante de 1 à 5 – Excellent) :

- Critères environnementaux
- Critères sociaux
- Critères architecturaux et énergétiques

Cette évaluation se fera en lien avec les services de la commune. (Esquisses, APS, APD ...)

Pour la délibération du Conseil Municipal de cession du terrain, les différentes cibles seront évaluées par la commune sur les bases d'engagements de principe du maître d'ouvrage du projet et de son équipe de maître d'œuvre.

A titre d'exemple, ces documents à transmettre peuvent être : des plans, des études, des notices techniques, des factures, des contrats, des FDES (fiches de déclaration environnementales et sanitaires pour les matériaux et notamment pour les revêtements intérieurs ainsi que les isolants).

Par ailleurs il est demandé au groupe de fournir les tests intermédiaires d'étanchéité à l'air (après le gros œuvre et le second œuvre).

## 6. LE TERRAIN

### 6.1. Localisation des terrains

Lotissement La Savoie

Hameau de Puy Chalvin

### 6.2. Coût des terrains

Considérant le prix du foncier, les frais et investissements de la commune pour la création du lotissement et la maîtrise foncière

Considérant la complexité de ce type de projet pour le porteur, en particulier au niveau juridique

Considérant l'intérêt pour la commune de la réalisation de ce type de projet innovant sur le territoire

Le prix de vente est fixé à 65 euros /m2 soit 142.740 euros pour la totalité du tènement.

### 6.3. Condition de la vente

Il sera fait mention lors de la cession chez le notaire, d'une clause non spéculative d'une durée minimum de 10 ans.

Rappel : Comme déjà mentionné, la commune de Puy Saint André se réserve la possibilité :

- de ne pas désigner d'équipe « lauréate » si aucune candidature n'était jugée satisfaisante à l'issue de la phase 1,
- de mettre fin au travail itératif en phase 2 et 3 avec l'équipe « lauréate » dans l'hypothèse où l'avancement des études montrerait un décalage important avec les objectifs du cahier des charges et les engagements de l'équipe lauréate, ou si le groupement ne parvenait pas à finaliser son plan de financement,
- de ne pas attribuer le terrain pour le cas où les procédures réglementaires et administratives préalables n'aboutiraient pas.



### Annexe 1

Qu'entend-on, dans cet appel à projets, par le terme « habitat participatif » ?

Prendre en main la construction de son logement dans le village. L'habitat participatif est défini, dans le présent appel à projet, comme le montage selon lequel plusieurs ménages, conçoivent, réalisent ou financent leur logement au sein d'un bâtiment collectif sans passer par un promoteur. Cette consultation vise la construction d'un logement pour l'occuper (résidence principale), et non en vue d'un investissement locatif.

L'habitat participatif consiste à ce que les futurs habitants d'une résidence participent à la définition et à la conception de leur logement. La construction de l'immeuble peut être faite soit par les habitants eux-mêmes (autoconstruction), soit par des entreprises qu'ils ont mandatées en tant « qu'autopromoteurs », voire par un promoteur social ou privé.

Il existe une grande diversité des montages opérationnels envisageables pour réaliser un projet d'habitat participatif :

- l'auto-promotion : les futurs habitants assurent la maîtrise d'ouvrage de l'opération en direct, sans passer par un promoteur social ou privé ;
- le recours à un promoteur social ou privé, qui peut faciliter le montage opérationnel et juridique. Le recours à un bailleur social permet en outre de réaliser une opération mêlant des logements locatifs sociaux et des logements en accession ;
- l'habitat coopératif et anti-spéculatif (dont le montage devrait être facilité par la reconnaissance du statut de la coopérative d'habitants, qui avait été supprimé en 1971).

Dans tous les cas, les futurs habitants participent pleinement à la conception de leur logement et de leur résidence. A l'issue de la construction, la vie et la gestion de l'immeuble restent en partie collectives.

L'habitat participatif est une façon d'habiter et de fabriquer la ville, de manière plus solidaire et plus conviviale, souvent plus qualitative, parfois plus économique et en tous cas plus durable. C'est un projet qui repose sur une forte implication personnelle et collective, et qui représente un investissement « en temps » conséquent.

Pour autant, les délais de réalisation opérationnelle ne sont pas (nécessairement) plus longs que pour les projets de logements classiques (c'est-à-dire portés par des promoteurs sociaux ou privés).

En effet, une fois le terrain identifié, on peut estimer à environ 2 ans (en fonction de la taille de l'opération, et du montage opérationnel retenu) la durée des démarches à engager : sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre, travail de définition de la programmation puis travail sur le projet architectural, dépôt de permis de construire, instruction du permis de construire, consultation des entreprises, et enfin la phase chantier.

**AR Prefecture**

005-210501078-20221214-83\_2022-DE  
Reçu le 16/12/2022  
Publié le 16/12/2022

**PROJET HABITAT PARTICIPATIF – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

**Secteur :** Hameau de Puy Chalvin

**Localisation :** lotissement La Savoie

**Parcelles cadastrales :** A1809, A1796, A198, A199, A1100

**Superficie totale des parcelles :** 2196 m<sup>2</sup>

**Caractéristiques :** Terrain d'un seul tenant sans bâtiment

**Capacité de construction :** 8 logements collectifs

**Orientation :** sud – sud est

**Autres informations :**

Vue imprenable sur la vallée de la Durance

Accès possible à des surfaces agricoles attenantes

Transports publics envisagés à court terme



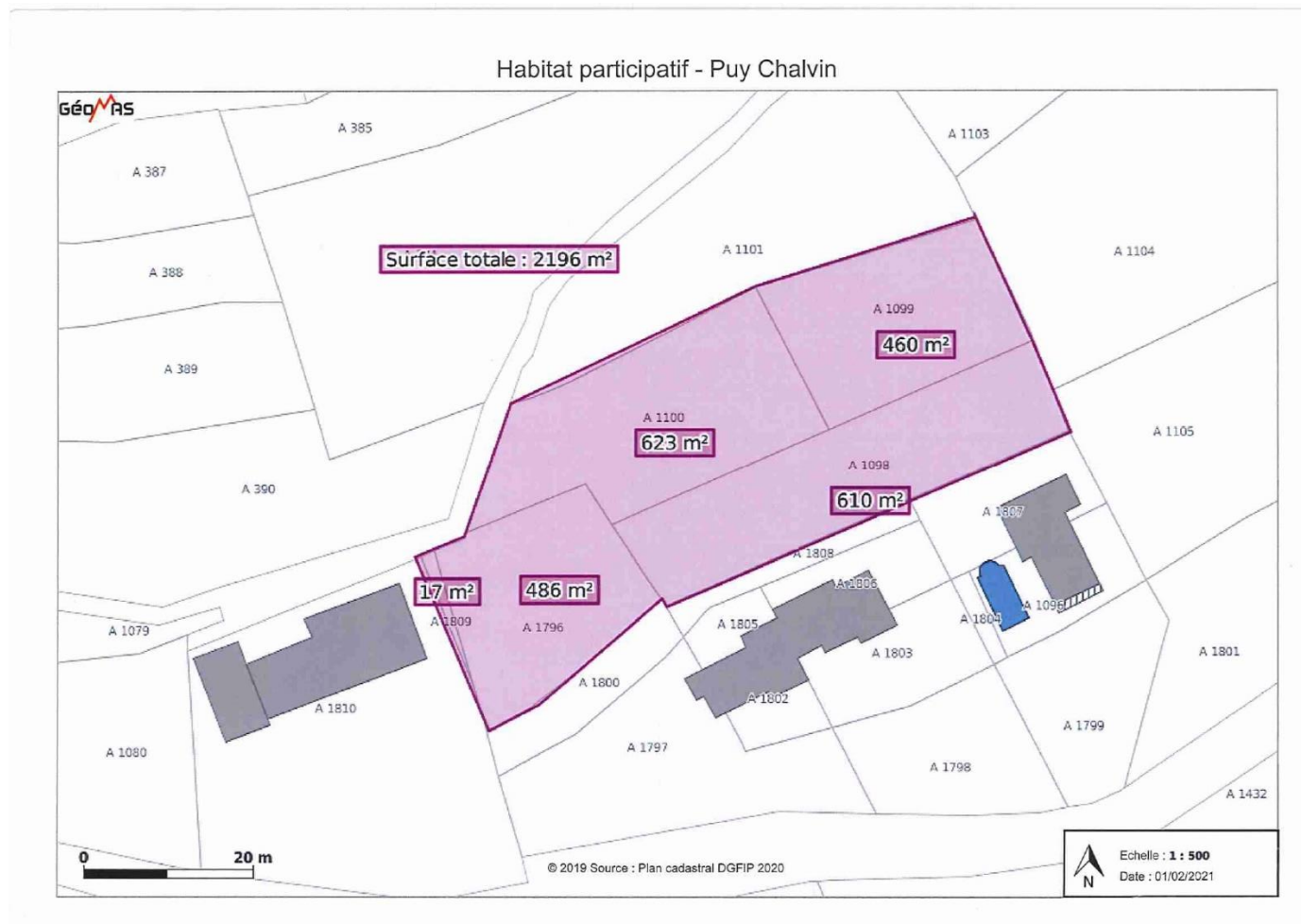
### Annexe 3

### PLANNING PREVISIONNEL

Planning prévisionnel 1er appel à projet Habitat Participatif - PUY SAINT ANDRE																	
Etapes	avr.-21	mai-21	juin-21	juil.-21	août-21	sept.-21	oct.-21	nov.-21	déc.-21	janv.-22	févr.-22	mars-22	avr.-22	mai-22	juin-22	juil.-22	août-22
Phase 1 : dossier de candidature																	
Analyse des offres / choix des candidats																	
Phase 2 : faisabilité financière et montage juridique de l'opération, esquisses du projet																	
Validation de la phase 2 par la commission																	
Phase 3 : APD, APS, permis																	
Validation de la phase 3 par la commission																	



PROJET HABITAT PARTICIPATIF – PARCELLES



## Annexe 5

### Extrait PLU

#### ZONE SOUMISE UNIQUEMENT A OAP POUVANT S'URBANISER PAR OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Zone AU secteur de Puy Chalvin



Le secteur « Puy Chalvin » est situé à l'est du hameau du même nom. Il est orienté plein sud au-dessus d'un petit lotissement qui a vu le jour il y a une dizaine d'années. L'accès au secteur se fait à travers des parcelles communales.

*Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

En termes de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, il est attendu un projet qui justifie une cohérence, un lien avec les volumétries, implantations et caractéristiques architecturales du hameau historique de Puy Chalvin situé à proximité.

La mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements est fortement encouragée sur la zone.

La hauteur maximum des constructions doit être en cohérence avec celle du bâtiment de l'ancienne école (R+1+combles aménageables), située à proximité immédiate du secteur.

En termes d'aménagement, l'objectif est de garder le lieu ouvert dans sa perception globale. Aussi, les clôtures ne sont pas obligatoires et si elles doivent être, elles devront rester perméables à la vue ainsi qu'à la circulation de la petite faune et à l'écoulement des eaux de ruissellement naturel.

*Mixité fonctionnelle et sociale*

L'ensemble des constructions doit être à destination principale d'habitat, les activités sont tolérées sous réserve d'être compatibles avec l'habitat et rester inférieures en nombre et en emprise. En prolongement de ces conditions, si des activités doivent se développer, le lien direct entre habitat et activité doit être privilégié.

La densité de logements attendue sur le secteur doit être à minima celle prévue par le futur SCOT ce qui correspond à la construction d'au moins 5 logements sur le secteur.

*Qualité environnementale et la prévention des risques*

Le projet devra justifier d'une volonté de viser une excellence énergétique, chercher l'autonomie énergétique.

Le coefficient de biotope par surface indiqué au règlement et ici porté à 0,7 en travaillant par exemple sur le maintien d'espace de pleine terre, la perméabilité des aires de stationnement et accès, la récupération des eaux de toitures pour l'arrosage,...

Les espèces locales feuillues et non envahissantes devront être privilégiées ainsi que l'implantation de fruitiers.

Le projet devra tenir compte de la carte des aléas naturels réalisée par la DDT 05 (carte des risques naturels).

*Besoins en matière de stationnement*

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des espaces publics et correspondre aux besoins de constructions.  
Le plan d'aménagement détaillé des aires de stationnement doit être précisé au permis d'aménagement.

*Desserte par les transports en commun*

Les transports en commun ne viennent pas jusqu'au hameau de Puy Chalvin, le secteur n'est donc pas soumis à une obligation particulière sur ce thème.








*Desserte des terrains par les voies et réseaux*

La desserte de la zone se fera par la voie d'accès existante. Les accès des différents lots cette voie pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres. Le PLU prévoit la création d'une aire de retournement au bout de la voie existante pour faciliter le retournement, notamment pour les engins de déneigement.

Le raccordement en eau et assainissement se fera sur les réseaux existants sous la voie d'accès.

La desserte électrique se fera également depuis le point de raccordement au réseau public le plus pertinent.

*Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur*

-  Voirie existante
-  Assainissement existant / à créer
-  Eau Potable existant / à créer
-  Voirie et aire de retournement à créer
-  Secteur à maintenir non bâti en vue d'une extension possible de l'urbanisation à long terme
-  Zonage PLU
-  Zone AU

↑  
Nord  
Sans échelle

