

Cahier des charges

Objet : Recherche d'une structure porteuse pour un projet de coliving séniors

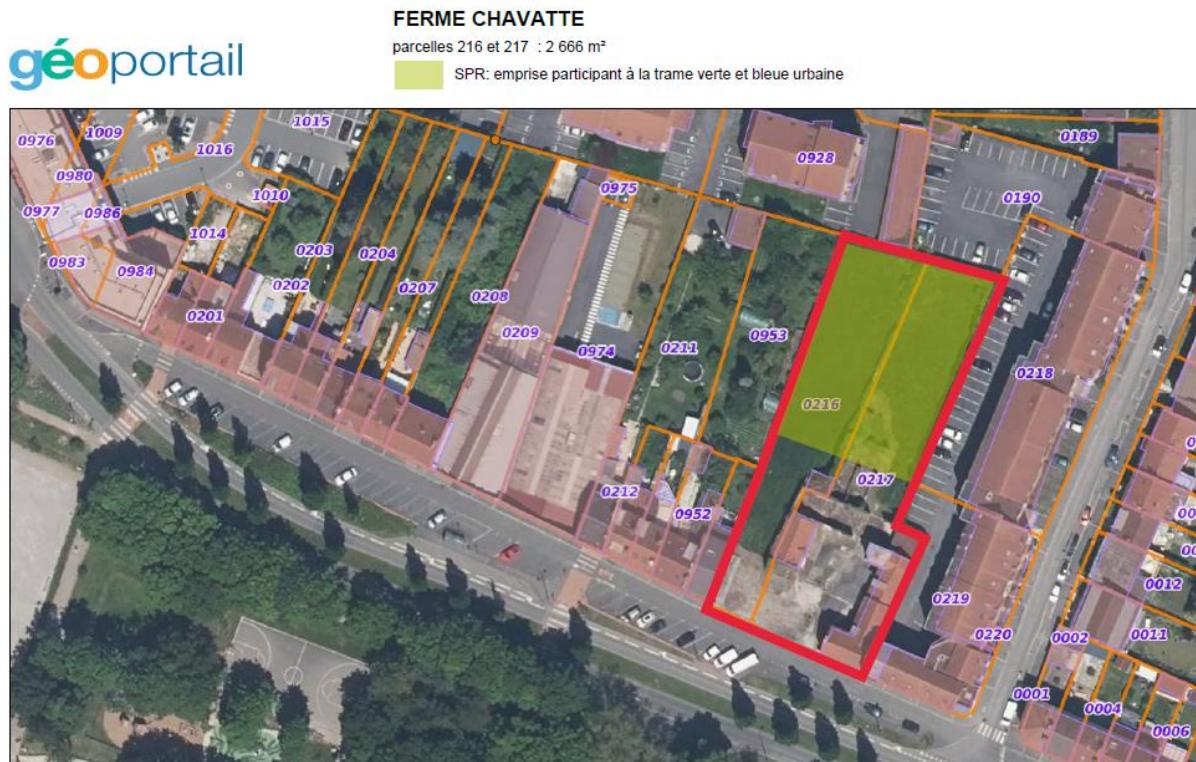
Préambule : le vieillissement de la population est un phénomène qui questionne les modes d'habiter des séniors. Le « bien vieillir chez soi » est un axe de travail privilégié par la Communauté Urbaine d'Arras mais on peut s'interroger sur quel chez soi. Des alternatives qui s'inscrivent entre le logement traditionnel et la structure type Ehpad doivent être développées pour répondre à l'ensemble des besoins, tout en pensant autonomie, lien social, et reste à charge. La solution coliving senior ou colocation entre personnes âgées est une solution innovante pour notre territoire qui remplit l'ensemble des conditions nécessaires à la satisfaction des besoins précités, tant sur le plan humain, social et économique, à savoir :

- Lutte contre l'isolement : favorise les interactions sociales
- Préservation de l'autonomie : l'entraide retarde l'entrée en établissement
- Solution économiquement plus intéressante pour les locataires dont le reste à charge est moins élevé qu'une structure et pour les pouvoirs publics dont le fonctionnement des structures médicalisées coûte cher.
- Requalification d'une friche agricole : valorisation du patrimoine existant

Un appel à Manifestation d'Intérêt est donc lancé par la Communauté Urbaine d'Arras afin de sélectionner une structure porteuse pour cette solution de coliving séniors.

I- PRESENTATION DU SITE A AMENAGER

Le site de la ferme Chavatte situé 45/47 route de Cambrai, dans le secteur de l'arrière gare à Arras, propriété de la Communauté Urbaine d'Arras, a été fléché pour accueillir ce projet de coliving séniors.



L'immeuble figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Nature réelle
Arras	AK216	45/47 rue de Cambrai	1080m ²	Terrain d'assiette du corps de ferme, l'arrière (1350m ²) est inconstructible
Arras	AK217	45/47 rue de Cambrai	1586 m ²	
			2666 m ²	Seuls les 1316 m ² sur la rue de Cambrai sont constructibles

Le site, d'une surface totale de 2666m², est composé de :

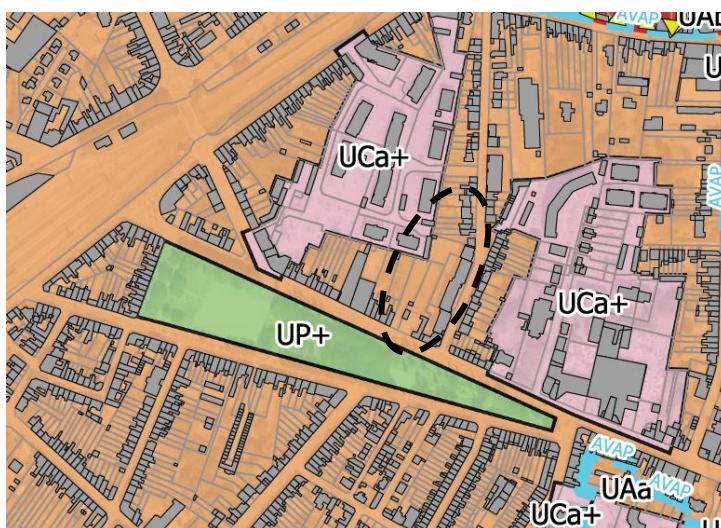
- Une maison d'habitation d'environ 140m², à réhabiliter entièrement (pas de sanitaire, ni chauffage, présence d'humidité)
- Une grange et un pigeonnier à réhabiliter
- Des dépendances en très mauvais état à démolir
- Un espace vert arrière d'environ 1700m² dont environ 1350m² sont protégés par le SPR (Site Patrimonial Remarquable) au titre des espaces participant à la trame verte et bleue, les rendant inconstructibles.

II- DOCUMENTS DE PLANIFICATION :

Le site est classé au PLUi en zone UAa+, zone urbaine mixte centrale à dominante d'habitat, caractéristique des tissus urbains denses et groupés, le plus souvent fondée sur les tissus bâties les plus anciens des villes, bourgs et villages du territoire et représentant des secteurs à enjeux de par leur situation. Le secteur UAa correspond au centre-ville d'Arras. Elle accueille des fonctions mixtes, des fonctions centrales (commerces et services) ainsi que des équipements d'importance communautaire. La densité de construction y est forte et l'urbanisation est continue (alignement et limites séparatives).

L'indice + rappelle l'appartenance de cette zone, pour tout ou partie, à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la commune d'Arras. Dans la partie identifiée « AVAP » dans les plans réglementaires « zonage » et dont le périmètre apparaît dans les Annexes du PLUI, s'applique également la réglementation liée au règlement du Site Patrimonial Remarquable. Cette réglementation ayant valeur de servitude, pour les règles qu'elle édicte qui seraient plus strictes, ce sont ces règles qui priment. Il est donc impératif de se reporter au règlement du SPR pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

Eléments urbanistiques :



Extrait du plan de zonage (PLUi 39 communes de la CUA)

Le règlement de la zone UAa est consultable via le lien ci-dessous.

https://www.grandarras.fr/sites/default/files/media/downloads/_reglement_tome_1_0.pdf

Etats des aléas et enjeux liés aux cavités souterraines

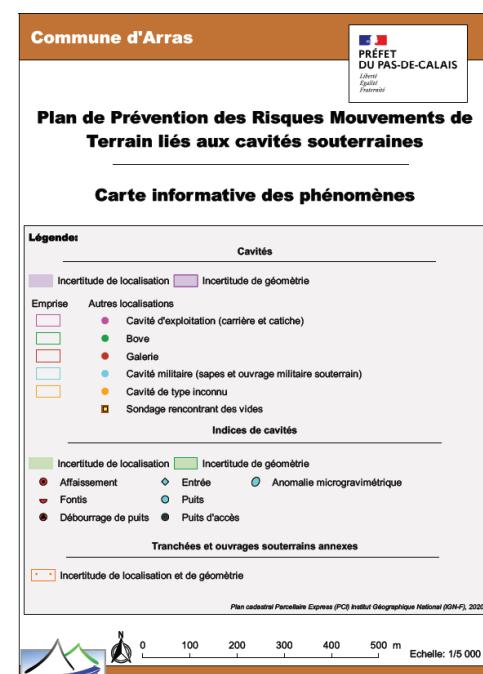
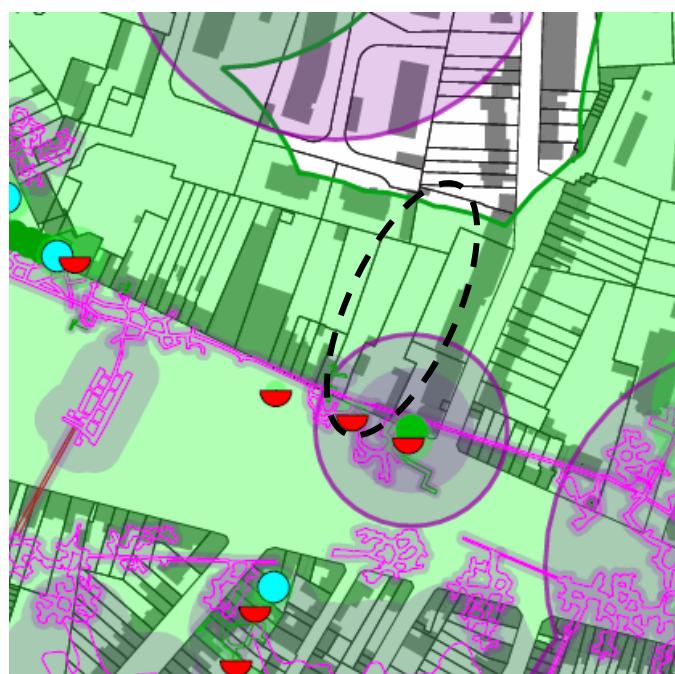
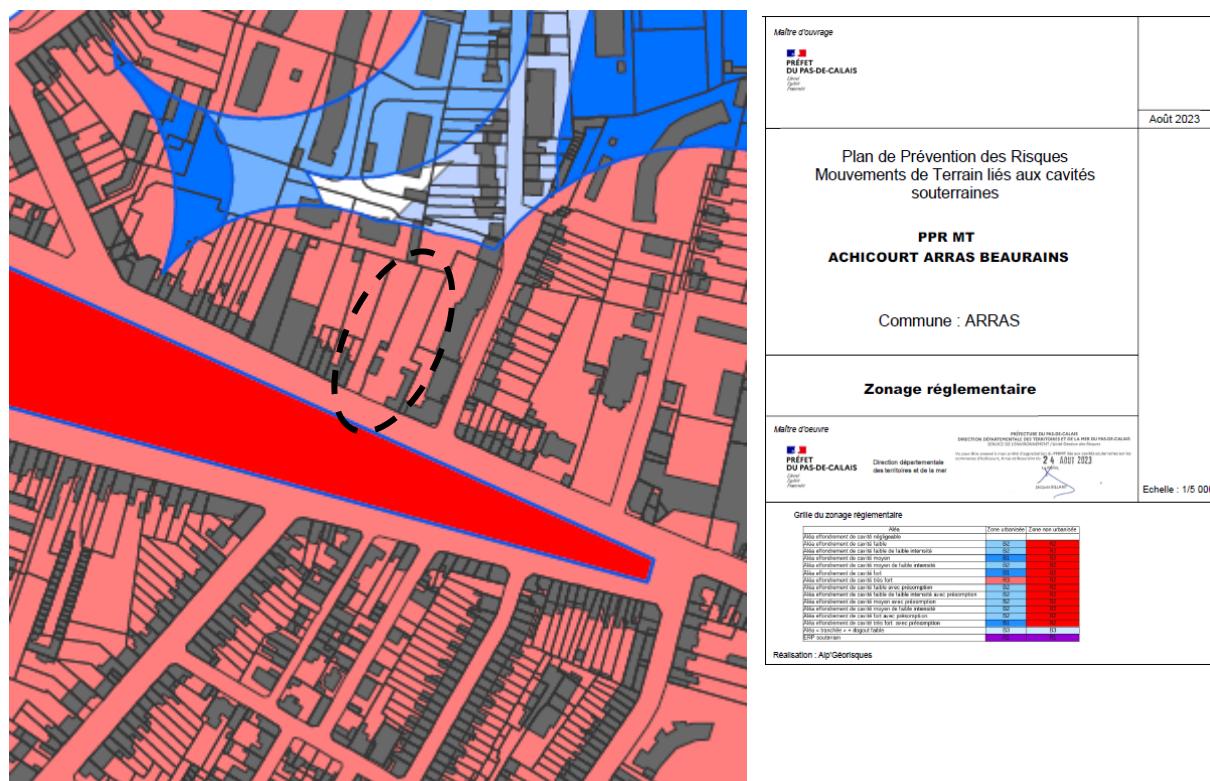
Il conviendra de s'assurer de la nature du sous-sol préalablement à toutes constructions en raison des risques d'effondrement qu'elles génèrent, car la zone, tout comme l'ensemble du territoire communal, est susceptible d'être concernée par la présence de sapes ou de cavités souterraines.

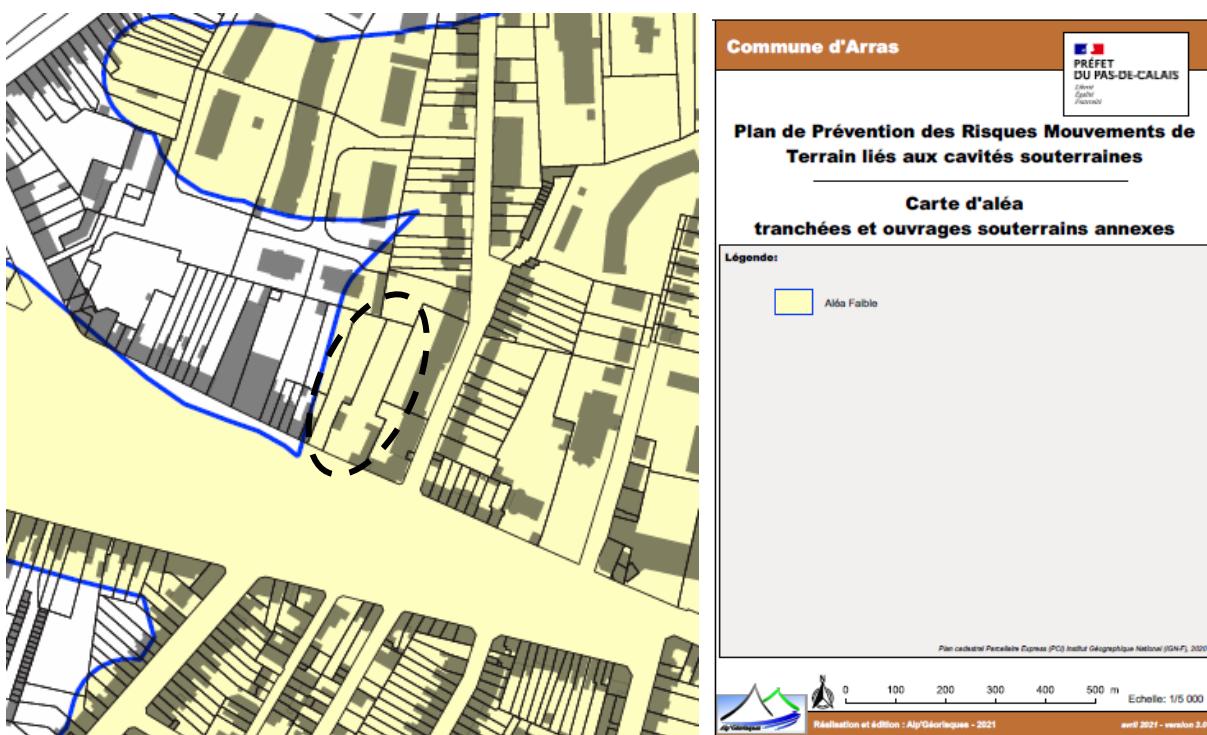
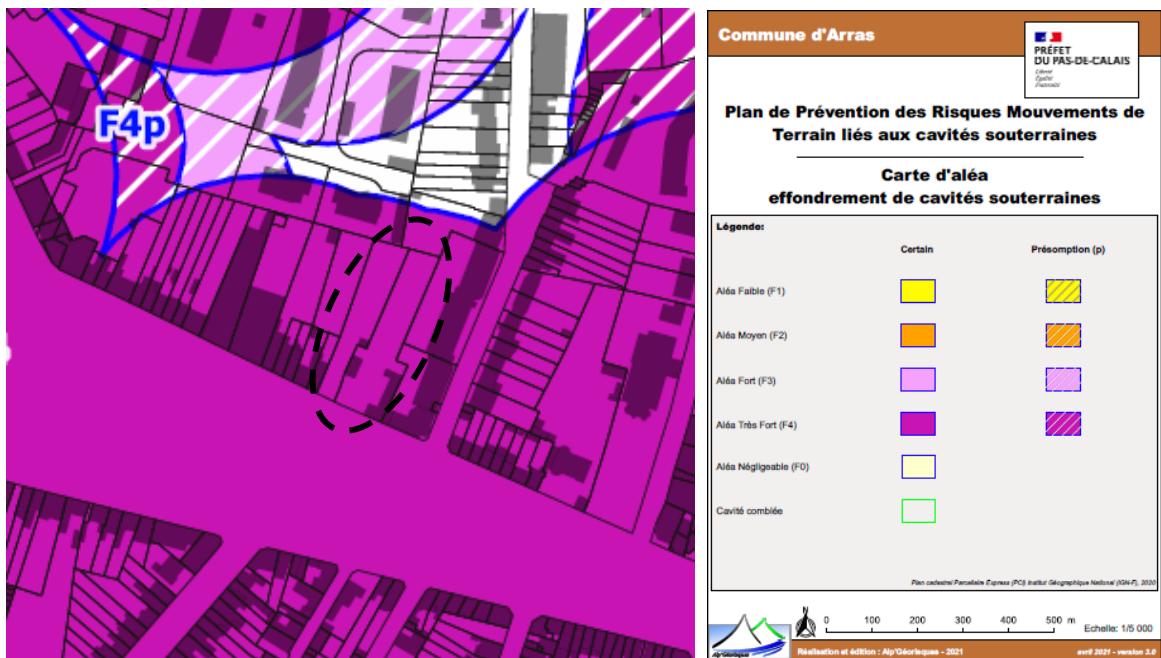
A ce titre le Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRMT) liés aux cavités souterraines a été approuvé par arrêté préfectoral du 24 aout 2023 et est opposable depuis le 9 novembre 2023.

Les parcelles sont classées en zone R3 du PPRMT dont le règlement est consultable via le lien ci-dessous :

https://www.pas-de-calais.gouv.fr/contenu/telechargement/71798/456872/file/3_R%C3%A9glement.pdf

Extrait du plan de zonage reflétoire du PPRMT





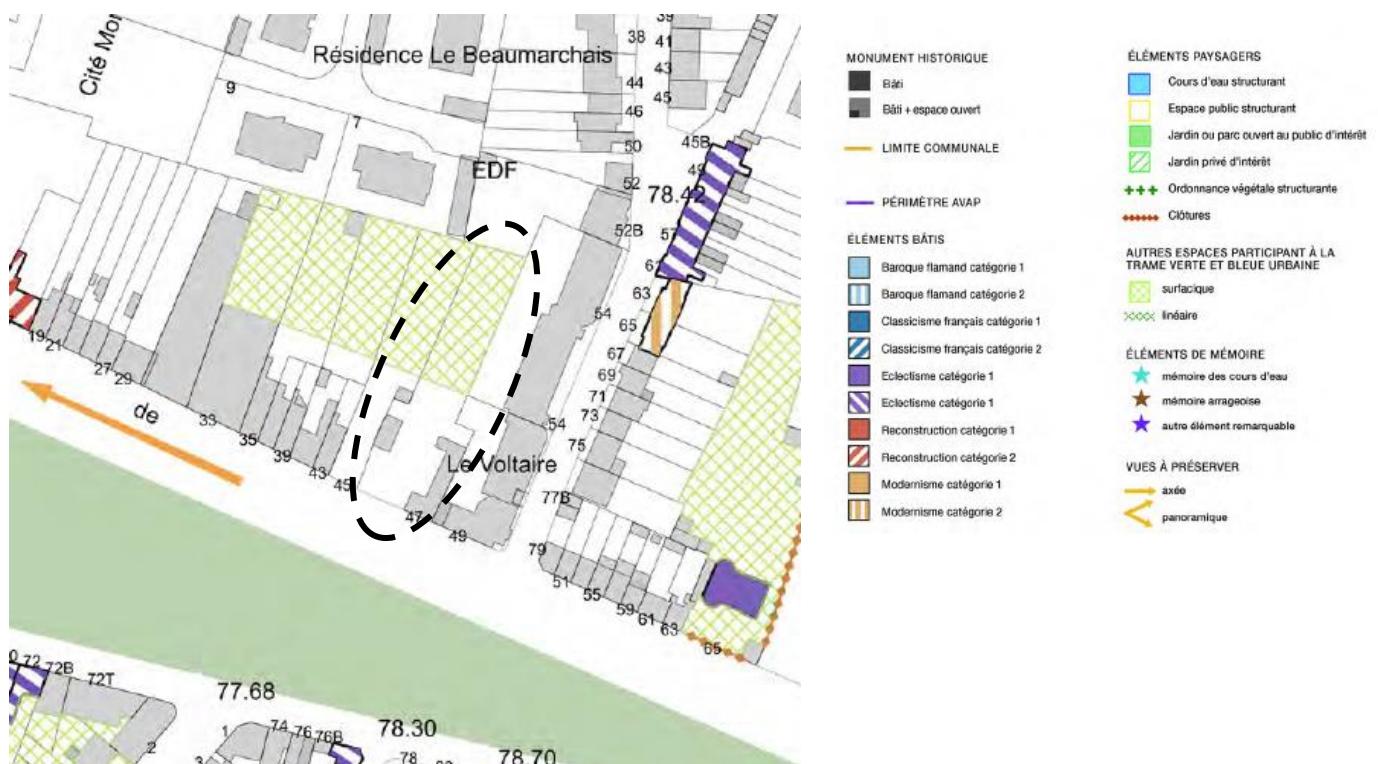
Extrait du plan des Servitudes d'Utilité Publique



Extrait du plan des Informations et Obligations Diverses



Extrait du SPR



Les parcelles objet de cet AMI sont grevées sur l'arrière d'une protection surfacique relative aux espaces participant à la trame verte et bleue urbaine. Il conviendra de se conformer à la section A2c du règlement du SPR.

Pour le reste des modalités constructives, il conviendra de se conformer à la section B3 du règlement du SPR, relatif aux constructions neuves dans le périmètre.

<https://www.grandarras.fr/sites/default/files/media/downloads/AVAP-ARRAS-4-Reglement-Approbation-190429-corr190607-signé.pdf>

L'ensemble des documents du PLUi sont disponibles via le lien ci-dessous :

<https://www.grandarras.fr/les-documents-utiles-plui39>

III- OBJECTIFS GENERAUX FIXES POUR LE PROJET

- Mettre en place un habitat partagé abordable pour personnes âgées autonomes (**GIR 4/5/6**)
- Favoriser le lien social, le maintien à domicile et la qualité de vie des résidents.
- Proposer un modèle alternatif aux logements et structures existantes sur la CUA
- Proposer un projet inclusif à taille raisonnable permettant aux résidents de vivre dans un cadre « familial ».
- Sauvegarder le patrimoine de la parcelle notamment le pigeonnier et la maison, mémoire de la dernière ferme au carré d'Arras.
- Imaginer une vocation environnementale et sociale, ouverte sur le quartier, de l'espace vert arrière non bâti et non constructible

IV- PROFIL RECHERCHÉ

La structure candidate peut être :

- Une association à vocation sociale
- Une entreprise de l'économie sociale et solidaire (ESS).
- Un bailleur social ou privé avec expérience dans l'habitat inclusif.

V- MODALITES DE PUBLICITE

Un avis de publicité sera diffusé au sein du journal d'annonces légales « LA VOIX DU NORD ». Il appartiendra à chaque candidat de consulter régulièrement ce journal.

VI- MODALITES DE CANDIDATURE

La proposition des candidats comprendra :

✓ **Visite du site**

Une visite du site est imposée.

Une date unique sera définie. Les candidats intéressés devront se faire connaître auprès de la direction Habitat Durable de la Communauté, afin de recevoir l'invitation.

✓ **Un dossier de candidature :**

La proposition des candidats comprendra :

1. UNE NOTE DE PRÉSENTATION, INTEGRANT :

- Une présentation de la structure juridique et financière du candidat
- Une présentation de ses références récentes pour des opérations de nature proche ou similaire, en mentionnant clairement si le candidat a été ou non attributaire
- Une présentation du cabinet d'architecte auteur du projet et de ses principales références en matière de construction de logements

2.LE DOSSIER DU PROJET :

A- ETUDE ET CONCEPTION :

▪ Une étude de faisabilité :

- Un plan masse
- Un plan détaillé de chaque niveau avec les surfaces permettant de comprendre l'insertion du projet à l'échelle de l'emprise foncière
- les éléments permettant de comprendre les spécificités du projet et la façon dont il s'intègre d'un point de vue urbain, paysager et environnemental avec le reste du secteur. Un plan élargi permettant de comprendre l'insertion du projet à l'échelle du secteur sera utile
- Des esquisses
- Le bilan financier détaillé de l'opération dans son ensemble (prix de revient HT/TTC et plan de financement)
- Le mode de portage foncier (acquisition, bail emphytéotique...)
- Une offre de prix si acquisition du bâtiment
- Le montage financier de l'opération
- Le montant prévisionnel détaillé du loyer appelé par la structure (coût du logement, charges quittancées, internet, électricité, chauffage, animations...), et éventuellement l'estimation des frais à la charge du locataire non intégrés dans le loyer, et ce pour évaluer le reste à charge.
- Le calendrier de l'opération
- Une notice détaillant le projet immobilier proposé par le candidat, les éléments spécifiques et la répartition des logements par typologie, les espaces de vie communs
- La notice précisera aussi le niveau de performance énergétique visé après travaux et les labels éventuels ciblés.
- De manière générale, toute information de nature à faciliter la compréhension et l'appréciation du projet
- Une note mentionnant le projet d'animation de l'espace vert non constructible en lien avec l'objectif fixé au III.

B- GESTION OPERATIONNELLE

Une note méthodologique permettant de comprendre la mise en œuvre des objectifs suivants :

- Assurer la gestion quotidienne du lieu (coordination, animation, médiation).
- Mettre en place les services mutualisés (aide à domicile, repas, activités).

C- ACCOMPAGNEMENT DES RESIDENTS

Une note méthodologique permettant de comprendre la mise en œuvre des objectifs suivants :

- Sélectionner les colocataires selon des critères d'autonomie et de compatibilité.
- Favoriser l'intégration, le vivre-ensemble et la prévention des conflits
- Accompagner le colocataire vers une structure adaptée si la vie en colocation n'était plus adaptée (plus de correspondance avec le public cible- perte d'autonomie – passage en GIR 1 ou 2 ou 3)

D- SUIVI ET EVALUATION

Une note méthodologique permettant de comprendre la mise en œuvre des objectifs suivants :

- Mettre en place des indicateurs de qualité de vie, d'impact social et de pérennité.
- Produire des bilans réguliers à destination de la CUA

Les candidats ne pourront mettre en cause la responsabilité de la CUA en raison d'éventuelles insuffisances ou inexactitudes du dossier de consultation. Il est rappelé qu'aucune prime ou indemnité ne sera versé aux candidats non retenus.

✓ Réunion de présentation

Une réunion de présentation du projet aux riverains sera organisée conjointement par la Ville d'Arras et la Communauté Urbaine d'Arras.

Le lauréat sera tenu d'assister et d'animer cette réunion publique.

VII- REPONSE DES CANDIDATS

Les dossiers doivent être remis au plus tard le 27 MARS 2026.

Il est précisé que les rendus devront être remis en un exemplaire papier à l'intention de la direction Habitat Durable de la Communauté Urbaine d'Arras et une version informatique à transmettre par mail à Nathalie DEFREANCOIS (n.defrancois@cu-arras.org).

Toute offre remise en dehors des modalités précitées sera considérée comme non conforme et classée irrecevable.

VIII- CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'AMI

- ✓ Lancement de la consultation : décembre 2025
- ✓ Retour des offres : 27 mars 2026
- ✓ Analyse des offres : avril 2026
- ✓ Jury : mai 2026
- ✓ Démarrage travaux : 3^{ème} trimestre 2027
- ✓ Livraison : 2029

IX- CRITERES DE SELECTION

Les dossiers seront évalués selon les critères suivants :

- ✓ Qualité du projet au regard de l'intégration de l'ensemble des exigences, dans le respect des différentes réglementations, de la conception du projet, de la prise en compte environnementale. Un regard particulier sera porté aux projets faisant preuve d'innovation.

- ✓ Méthodologie et montage financier (dont proposition du prix d'acquisition) et planning proposé
- ✓ Engagements en matière de qualité de vie et d'éthique

La Communauté Urbaine d'Arras se réserve la possibilité d'auditionner les candidats.

X- CONTACTS :

Direction Habitat Durable – Communauté Urbaine d'Arras

Nathalie DEFREANCOIS

n.defrancois@cu-arras.org

03.21.21.87.05

Direction de l'Urbanisme – Ville d'Arras

Yasmine DUBOIS

y-dubois@ville-arras.fr

03.21.50.69.86