

## Appel à Manifestation d'intérêt

### OCCUPATION DE LA SALLE EMBOUTEILLAGE DE LA CAVE À VINS

<b>Date de publication</b>	31/01/2024
<b>Modalité de transmission</b>	Dématérialisé via Alsace Marchés Publics
<b>Date limite de dépôt</b>	22/04/2025 - 12h00 (heure Paris)
<b>Dossier suivi par</b>	Direction du Développement Économique et Attractivité / Service Économie Résidentielle et Productive
<b>Adresse(s) électronique(s)</b>	<a href="mailto:EconomieResidentielleProductive@strasbourg.eu">EconomieResidentielleProductive@strasbourg.eu</a>

## REGLEMENT DE CONSULTATION

## Table des matières

I.	Objet.....	4
A.	L'appel à projet.....	4
B.	Le quartier COOP.....	4
C.	La cave à vins.....	7
D.	Les attendus et ambitions.....	9
E.	Les espaces de l'appel à projet.....	10
II.	Localisation.....	12
A.	Accessibilité.....	12
B.	Stationnement.....	13
C.	Cour de livraison.....	13
III.	Modalités administratives et techniques.....	13
A.	Autorisation d'occupation.....	13
B.	Redevance d'occupation.....	13
C.	Fonctionnement d'ensemble du bâtiment.....	14
D.	Autres modalités.....	14
IV.	Déroulement de la procédure.....	14
A.	Les étapes de candidature.....	14
B.	Les profils de candidat·es.....	15
C.	Visite.....	15
D.	Demandes de renseignements.....	16
E.	Comment candidater.....	16
V.	Propositions.....	18
A.	Candidature.....	18
B.	Proposition de candidature en phase 1.....	19
C.	Proposition de candidature en phase 2.....	19
VI.	Critères de sélection.....	20
VII.	Modifications et abandon de la procédure.....	21
A.	Modifications.....	21
B.	Abandon.....	21
VIII.	RGPD.....	21
IX.	Confidentialité et non substitution.....	21
X.	Contenu.....	21



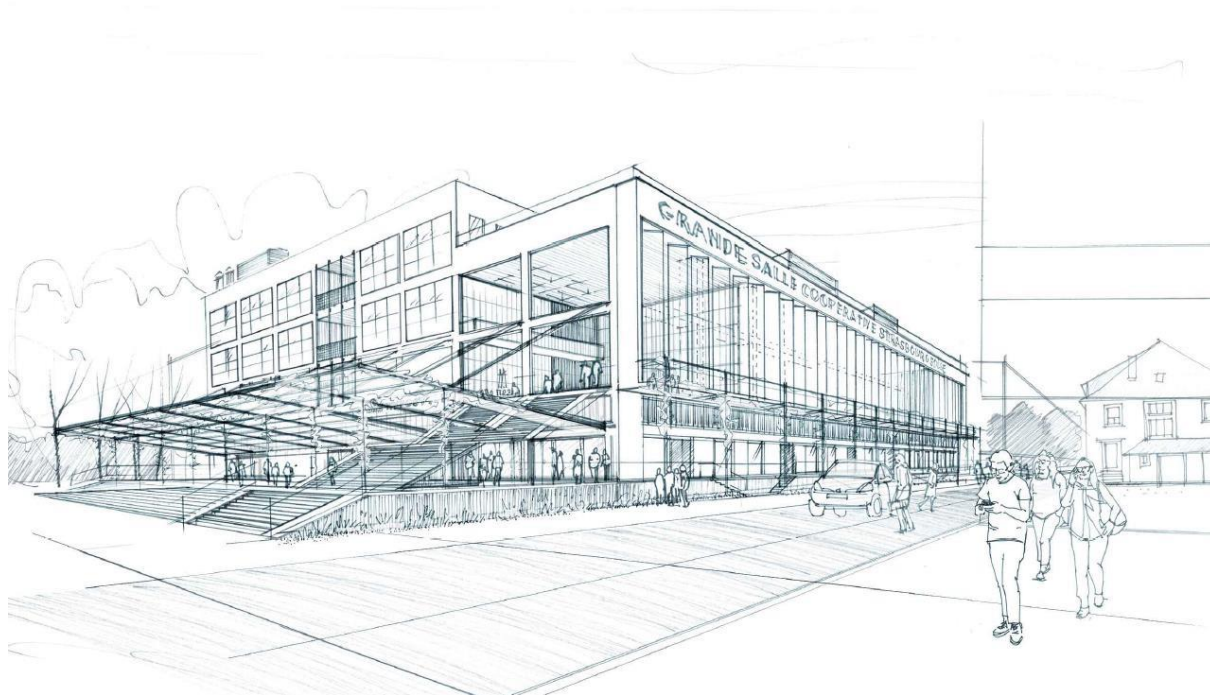
## I. Objet

### A. L'appel à projet

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) porte sur un projet d'exploitation concourant à faire vivre, activer, animer et occuper le principal espace du bâtiment dit de la « Cave à vins », propriété de la Ville de Strasbourg : « La salle d'embouteillage et ses salons » situé en R+1 et R+2 du bâtiment pouvant accueillir jusqu'à 1500 personnes (ERP de type N de 2eme catégorie) sur 2270m<sup>2</sup> de SDP.

L'AMI a pour objectif de sélectionner un-e candidat-e (potentiellement en groupement) ayant :

- Une vision pour le lieu : alliant un récit et un ou plusieurs concepts forts ;
- Une structuration solide du ou des porteurs/porteuses de projet permettant d'assurer la bonne mise en place et exploitation pérenne du lieu ;
- Un programme d'activation et une appropriation des lieux adaptés au site, aux ambitions du projet urbain et de coopérations avec les activités économiques et associatives ;
- Un modèle économique et de gestion assurant la bonne exploitation du lieu.



Croquis du projet de réhabilitation d'Alexandre Chemetoff

### B. Le quartier COOP

Depuis plus de 20 ans, Strasbourg construit son développement vers le Rhin et l'Allemagne, étirant la ville au-delà des limites du cœur historique, au bord des bassins du Port et du Rhin. Les lieux et les populations se rapprochent, favorisant également les nouvelles rencontres et coopérations franco-allemandes.

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

La ZAC Deux-Rives, projet urbain de 74 hectares à l'Est de Strasbourg, forme la dernière grande étape de ce projet d'envergure. Le long du Rhin et des bassins portuaires, 380.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de projets, dont 3.700 logements et 130 000 m<sup>2</sup> d'équipements et activités socio-économiques et culturelles.

Le quartier COOP est un des quatre quartiers faisant partie du projet urbain transfrontalier Deux-Rives/Zwei-Ufer.

Ce quartier réinvente l'héritage de la COOP Alsace, entreprise coopérative de distribution dont les bâtiments de production, stockage et bureau étaient en partie installés sur ce site. Le patrimoine industriel a été conservé et rénové, ce qui confère au quartier une identité singulière dans le paysage urbain.

À terme, le quartier doit accueillir :

- 1000 habitant·es
- 1600 travailleurs et travailleuses
- 1 nouveau parc urbain de 5.6 hectares
- 50 000m<sup>2</sup> d'activités socio-culturelles et économiques

Le quartier accueille dès à présent un écosystème diversifié et fécond autour de plusieurs sites d'activités différents :

- Le Kaleidoscoop, lieu de vie hybride de 3000m<sup>2</sup> rénové en 2022 accueillant différents espaces de coworking, boutique écoresponsable, lieu d'accueil transfrontalier, café, salle à louer, etc. Le Kaleidoscoop porte des ambitions fortes en matière de développement de l'Économie Sociale et Solidaire, d'environnement et de coopération. Le lieu est pensé pour rassembler les personnes et les initiatives afin d'œuvrer collectivement aux transitions à l'œuvre. Plus d'informations <https://www.kaleidos.coop/>
- L'Union sociale accueille le Pole d'Etude et de Conservation des Musées de la Ville de Strasbourg, ainsi qu'une importante partie de ses réserves muséales sur 8200m<sup>2</sup>.
- Le secteur de la virgule rassemble plusieurs ateliers d'artistes et d'artisans d'arts autour de diverses pratiques, indépendants ou rassemblés en collectifs (CRIC, Garage Coop, les Ateliers éclairés notamment). Plus d'informations <https://garage-coop.org/>, <https://www.facebook.com/CollectifCRIC/>, <https://www.lesatelierseclairées.com/>
- La maison Schutzenberger en cours de rénovation accueillera d'ici la fin d'année 2024 une boulangerie, pâtisserie et salon de thé.
- L'association La Basse Cour des Miracles qui regroupe plusieurs pratiques (sculpture, céramique, architecture, musique, image, etc.) autour de la gestion collective du site. Les différents praticiens et praticiennes se sont appropriés le lieu en friche en 2013 et ont depuis inventé un espace mêlant espace de production, de création et d'accueil du public. Plus d'informations <http://bassecourdesmiracles.free.fr/>
- La sérigraphie et la place des Ouvrières de la COOP, actuellement en travaux, il est prévu en 2025 la livraison de 26 logements sous forme de loft dans les étages et des rez-de-chaussée actifs (salle de sport, bureau, petite restauration, etc.)
- Le Ruban devrait accueillir dans les prochaines années des espaces dédiés à l'activité économique. Plus d'informations <https://strasbourgdeuxrives.eu/fr/operation/le-ruban/>
- Parc du Petit Rhin, un espace vert de 5.6 hectares situé dans l'ancien lit du petit Rhin. Son aménagement a fait l'objet d'une concertation afin d'anticiper les usages de demain de ce site. Le parc sera livré en 2 temps : les 2/3 du parc en 2026 et le tiers restant en 2029.
- Le projet AGORATRIUM, lauréat de la première étape de l'AMI France 2030, devrait s'implanter dans le quartier de la COOP dans les années à venir. L'objectif est de structurer les

acteurs et initiatives d'un secteur innovant : celui de l'impression en alliant patrimoine et modernité. Le projet devra être démonstrateur et catalyseur des initiatives liées à l'environnement et à l'économie circulaire, il s'articulera autour d'une offre de services pour différents types d'usagers : un lieu culturel et de formation, un laboratoire de design et de créativité, un lieu d'incubation territorial, une micro-usine, un hébergement d'entreprises, ou encore, des résidences d'artistes (voir annexe 3 Description du projet Agoratrium).

# LA COOP DEMAIN

## LES LIEUX ET LES ACTEURS



- Réhabilitations
- Constructions neuves

**A Ancien garage Maison d'angle**

- 1500 m<sup>2</sup>
- Ateliers et bureaux
- Livraison — 2<sup>e</sup> semestre 2019
- Qui ? Collectif La Rotonde : illustrateurs, graphistes, designers, éditeurs, associations culturelles

**B Petit garage**

- 450 m<sup>2</sup>
- Biergarten — Bar
- Livraison — A définir

**C Grand garage**

- 830 m<sup>2</sup>
- Ateliers
- Livraison — 2<sup>e</sup> semestre 2019
- Qui ? Collectif La Semencerie, artistes et artisans

**D Préau**

- 480 m<sup>2</sup>
- Ateliers, espaces techniques et de stockage pour les événements
- Livraison — 2<sup>e</sup> semestre 2019

**E Menuiserie**

- 1360 m<sup>2</sup>
- Makerspace/fab lab
- Livraison — 2<sup>e</sup> semestre 2019
- Qui ? Les Ateliers Eclairés

(Lire p.10)

**F Atelier bois**

- 375 m<sup>2</sup>
- Ateliers d'artistes et artisans d'art
- Livraison — 2<sup>e</sup> semestre 2019

**1 Cavina**

- 1500 m<sup>2</sup>
- Jardin et ateliers
- Livraison — Novembre 2018
- Qui ? Les artistes et artisans de la Basse cour des miracles

**2 Cave à vins**

- 11 500 m<sup>2</sup> dont 8200 m<sup>2</sup> d'équipement public
- Lieu multi-usages
- Livraison — 2020
- Quoi ? Espaces événementiels au RDC + espaces de restauration et loisirs aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> + bureaux et ateliers au 3<sup>e</sup>

**3 Union sociale**

- 8200 m<sup>2</sup>
- Pôle de conservation et d'études des Musées de la ville de Strasbourg
- Livraison — 2<sup>e</sup> semestre 2019
- Quoi ? Collections des Musées + gestion et étude scientifique des œuvres + espace pédagogique

**4 Sérigraphie**

- 6000 m<sup>2</sup>
- Logements, ateliers-bureaux, commerces
- Livraison — 2023

**5 Administration + Boulangerie**

- 13 000 m<sup>2</sup>
- Réhabilitation
- Bureaux, espaces événementiels et logements
- Livraison — Fin 2020 début 2021 pour les bureaux
- Quoi ? Un espace réservé à l'économie sociale et solidaire + des bureaux + des lofts bruts avec espaces partagés (La Coopé) + un projet paysager

(Lire p.10-13)

**6 Maison des syndicats**

- 250m<sup>2</sup>
- Logements locatifs sociaux en colocation
- Livraison — 2021

**7 Entre2Rives**

- 8700 m<sup>2</sup>
- Construction neuve
- 123 logements en accession et 14 logements sociaux
- Livraison — 2022

(Lire p.12)

**8 Nouvelle administration 1 et 2**

- 16000 m<sup>2</sup>
- Logements, commerces
- Livraison — 2024

**9 Point Coop - Deux Rives**

- Lieu de médiation autour du projet urbain des Deux-Rives
- Livraison — Octobre 2018

**10 Restaurant Le Bateau du Rhin**

**11 Bureaux—Ateliers**

- Environ 15000 m<sup>2</sup>
- Livraison — Selon développement

**12 Plateforme de stationnement et de services à la mobilité**

- 600 places de stationnement pour les habitants, actifs et visiteurs
- Livraison — 2022

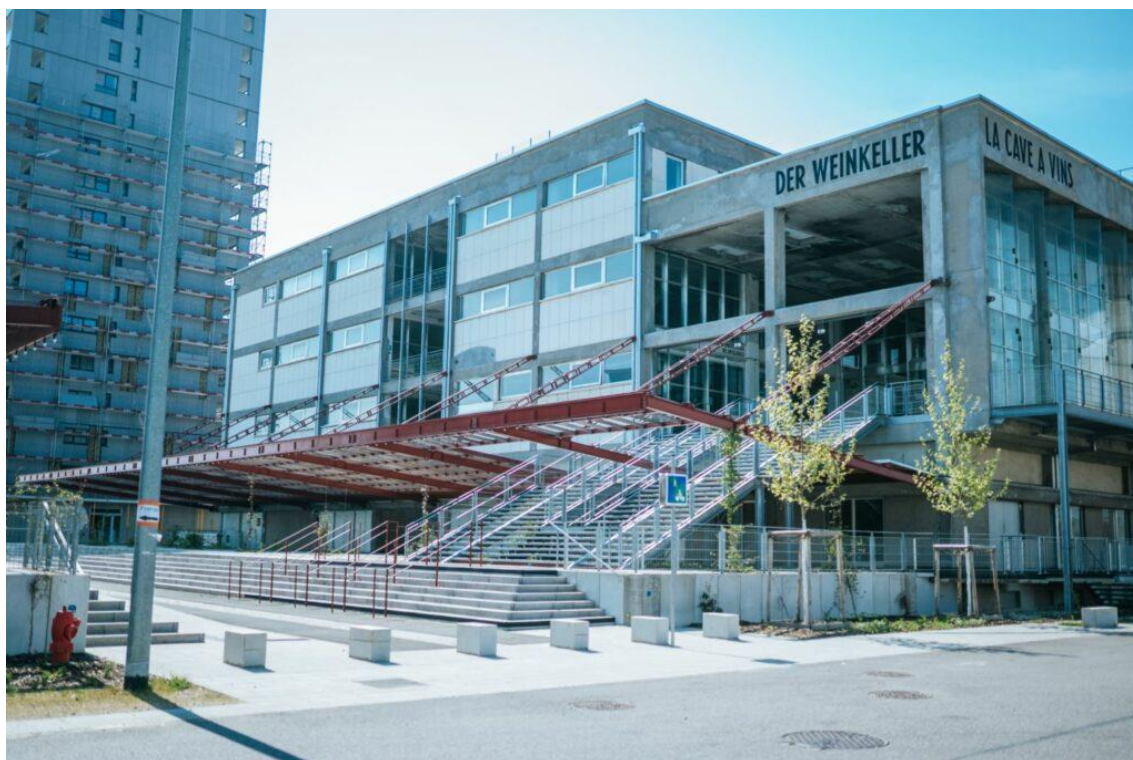




### C. La cave à vins

La « Cave à vins » est l'ancien bâtiment de stockage et d'embouteillage de la Coop Alsace. Construit en 1964 il accueillait le chai urbain le plus moderne de France à l'époque.

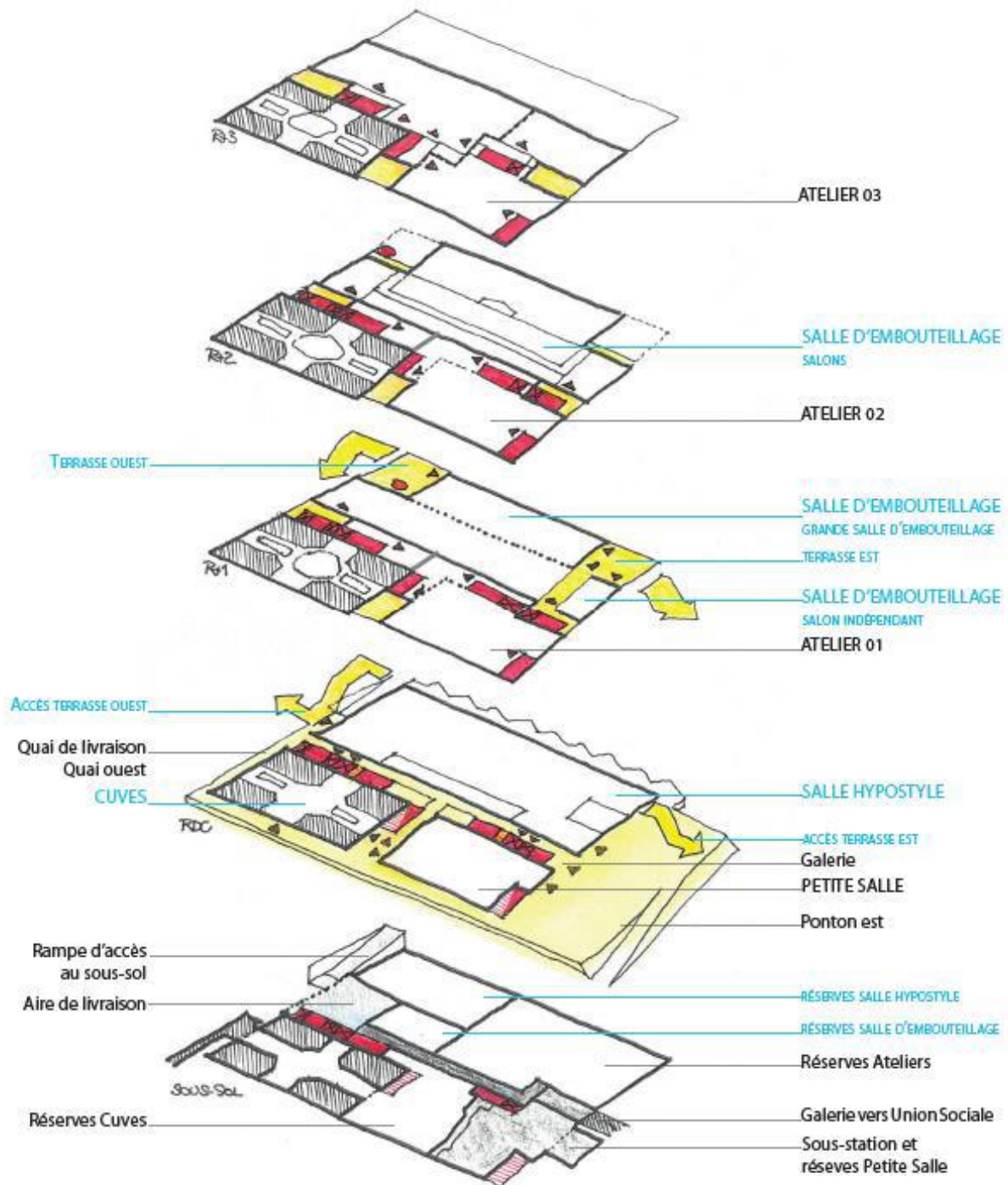
La Ville de Strasbourg, en lien avec la SPL Deux-Rives, ont engagé la transformation du quartier avec la réhabilitation de ce bâtiment emblématique de 12 000m<sup>2</sup> réparti sur 5 niveaux à travers un programme associant des espaces culturels, événementiels, de vie, socio-économiques, de loisirs et/ou de restauration.



La Cave à Vins - Crédits Jesus S Baptista

Outre la salle d'embouteillage qui est le cœur de la Cave à Vins avec son emblématique verrière, plusieurs espaces accueillent diverses activités dans le bâtiment :

- L'espace Egalité de la Ville de Strasbourg installé dans la salle Hypostyle – Lieu dédié à la sensibilisation des enfants à l'ensemble des discriminations accueillant un parcours éducatif unique en France – Plus d'informations <https://www.strasbourg.eu/espace-egalite>
- Une salle polyvalente à destination des habitant-es – Installée dans la salle Hypostyle, accolée à l'espace égalité
- Les locaux de l'Agence d'Urbanisme de Strasbourg Rhin Supérieur – Plus d'informations <https://www.adeus.org/>
- Les locaux de la SPL Deux-Rives – Plus d'informations <https://spldeuxrives.eu/spl-deux-rives/>
- Les bureaux de la Direction des Solidarités, de la Santé et de la Jeunesse de la Ville de Strasbourg
- La T'Rêve – Occupation temporaire entre octobre 2024 et 2027 dans la Petite Salle de la Cave à Vins – lieu interculturel et accueil de jour inconditionnel qui propose divers services essentiels : laverie, bagagerie, douches, détente, et espaces de repos – plus d'informations <https://strasbourgdeuxrives.eu/fr/avec-la-treuve-la-ville-hospitaliere-sinvente-a-la-coop/>
- La Salle des Cuves – Développement d'un projet événementiel et productif autour du vin.



- REHABILITATION DE LA CAVE A VINS**  
**IMBRICATION DE 7 ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC :**
- SALLE HYPOSTYLE - RDC
  - PETITE SALLE - RDC
  - CUVES - RDC
  - SALLE D'EMBOUETTEILLAGE - R+1 et R+2
  - ATELIER 01 - R+1
  - ATELIER 02 - R+2
  - ATELIER 03 - R+3

Schéma de répartition des espaces et établissements de la Cave à Vins – Seuls les espaces dénommés « Salle d'Embouteillage » sont soumis au présent AMI.



## D. Les attendus et ambitions

Pour animer la salle d'Embouteillage, les futur-es exploitant-e-es auront pour mission de trouver et activer les leviers pour en faire un lieu à la fois de :

- **Destination, un lieu phare de Strasbourg et du territoire transfrontalier, que l'on fréquente avec plaisir, parce qu'il offre des activités singulières, complémentaires de celles du centre-ville de Strasbourg ou de Kehl, voire même de Colmar ou de Karlsruhe.** La salle d'Embouteillage doit devenir un lieu attractif de référence, qu'on vient fréquenter régulièrement pour son offre d'activités, de restauration et pour son ambiance.

- **Proximité, un véritable cœur de quartier, où l'on vit et on se rencontre. En effet, la salle d'Embouteillage devra devenir un lieu porteur de la vie quotidienne du quartier du Port du Rhin (et ses différentes composantes) en articulation avec le Kaleidoscoop, la préfiguration du projet Agoratrium, mais aussi des quartiers voisins tels que l'Esplanade et le Neudorf.** Elle pourra également devenir un lieu de croisement entre la vie résidentielle et la vie active installée du port industriel et de ses 350 entreprises.

Ce lieu devra s'intégrer dans le quartier et tisser des liens avec ses voisin-es (notamment les occupant-es de la Virgule, Kaléidoscoop, les nouveaux habitant-es de la COOP mais aussi les habitant-es du quartier historique du Port du Rhin, etc.). Ainsi, il devra être appropriable par les acteurs professionnels, associatifs et habitant-es du quartier. Son aménagement et son programme devront traduire cette ouverture et inscription dans le quartier.

Aujourd'hui perçu comme éloigné du centre-ville, le quartier de la Coop et plus particulièrement, son bâtiment de la Cave à vins, doit devenir l'un des maillons de ce véritable quartier franco-allemand. Le projet d'exploitation de la salle d'Embouteillage devra y contribuer activement et développer une réelle capacité à attirer des publics variés et à rapprocher les cultures.

La salle d'Embouteillage est destinée à devenir un lieu accueillant, vivant, où les visiteurs et ses occupant-es se sentent bien, ont envie d'y passer du temps tant pour les activités, les offres, que pour les ambiances proposées.

Elle aura également pour vocation de devenir un lieu fédérateur, un lieu de rencontre et/ou de travail, permettant de mettre en réseau les citoyen-nes et les acteurs (socio-économiques, culturels, etc.) du quartier, mais aussi du territoire transfrontalier. Ainsi, elle contribuera à renforcer les initiatives et le dynamisme territorial.

L'enjeu est de proposer une offre de programmation récréative/sportive, commerciale et/ou culturelle à l'année, complétée par une offre de restauration valorisant le bien manger.

Les candidat-es pourront fonder leur projet autour d'une réflexion itérative sur les circuits-courts, la solidarité, le partage de savoirs et savoir-faire, la culture, les pratiques sportives et de loisir, la lutte contre le gaspillage, etc. En outre, pour la partie restauration, les travaux d'aménagement de la salle d'embouteillage offrent la possibilité d'aménager des espaces de cuisine et de kiosque sous un format de « food-court ».

L'ensemble de l'offre d'activité doit être complémentaire des autres programmes culturels et économiques en projet sur le quartier de la Coop. Notamment le tiers lieu Kaléidoscoop, les ateliers

d'artistes, d'artisans de la Virgule et la potentielle installation du projet Agoratrium qui pourrait avoir besoin d'espace pour préfigurer son installation dans le quartier.

Enfin, en cohérence avec la configuration du quartier et la proximité avec les logements, un principe d'exploitation sans ouverture tardive est à retenir pour monter le projet, ses activités et son modèle économique.

En synthèse, les principes généraux attendus dans les réponses à cet AMI :

- La salle d'Embouteillage doit devenir **un lieu de destination ouvert au public proposant des activités autant axées riverain-es/vie de quartier** (habitant-es mais aussi salarié-es du Port Autonome de Strasbourg) **que visiteurs occasionnels et ainsi faire destination** ;
- Le projet doit développer **une grande mixité d'usage et une agilité dans son évolution tout en intégrant des activités de loisirs, culturelles, d'événementielles et de restaurations** ;
- Le projet s'inscrit dans un quartier qui s'active, il doit donc veiller à **une complémentarité et une coopération avec les acteurs présents sur le quartier et la Ville pour construire la programmation et intégrer les forces vives du territoire.**

## E. Les espaces de l'appel à projet

- **Salle d'Embouteillage et salons – R+1 et R+2**  
**2270 m<sup>2</sup> SDP pouvant accueillir jusqu'à 1 500 personnes, ERP de type N de 2ème catégorie, plan en annexe 1**

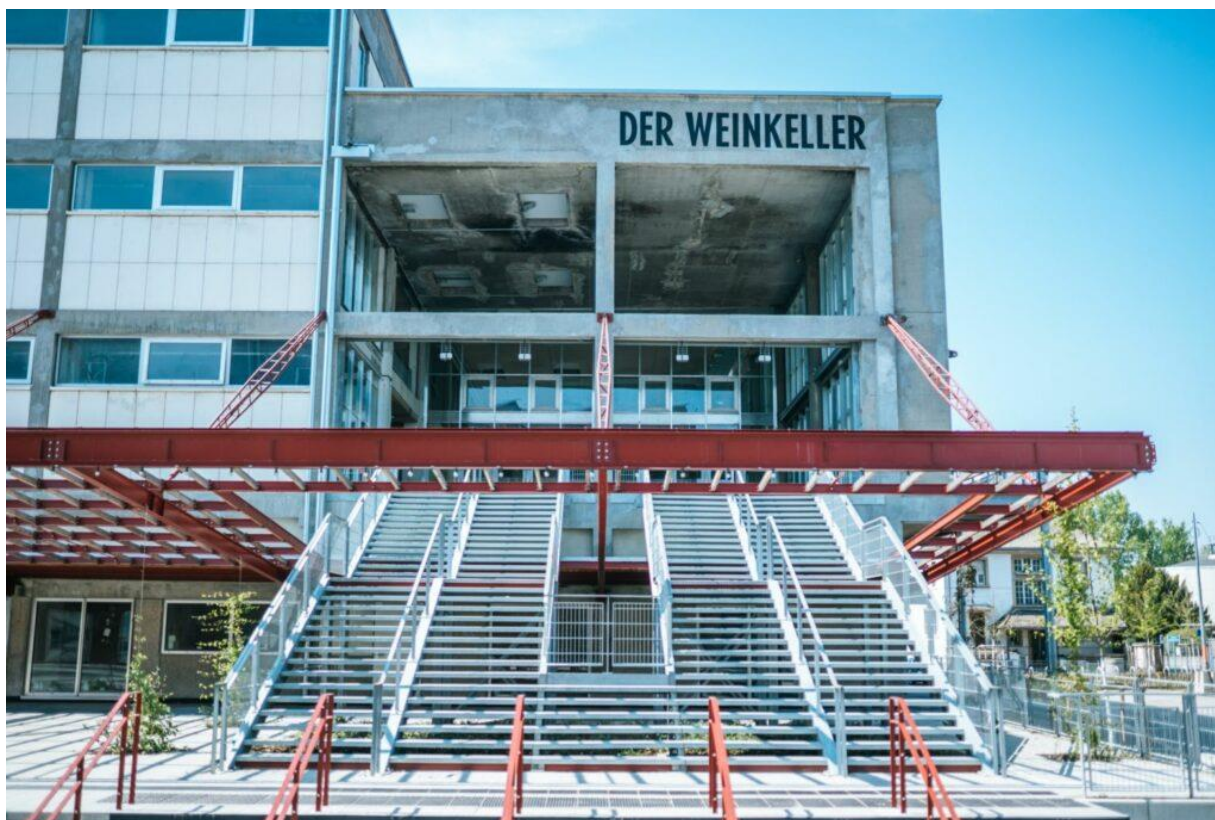
L'espace est aujourd'hui aux normes pour l'accueil du public (ERP de type N de 2eme catégorie tel que décrit en annexe 2), puisque les principales installations élémentaires seront réalisées. Les porteurs/porteuses de projets auront à leur charge :

- Les adaptations et équipements nécessaires à leur projet d'exploitation,
- Les aménagements/mobiliers intérieurs décoratifs et « d'ambiance ».

C'est un établissement recevant du public, ERP de type N, destiné à la restauration et au débit de boisson, classé en deuxième catégorie et ne pouvant recevoir plus de 1.500 personnes, personnel de l'établissement compris : 1000 au premier étage, dans la Grande Salle d'Embouteillage et le Salon Indépendant, et 500 au deuxième étage dans les Salons. En fonction des activités et des aménagements déployés par le/la lauréat-e, le classement ERP de la Salle d'Embouteillage pourra évoluer, en lien avec la réglementation en vigueur.

Il occupe l'ancienne salle d'Embouteillage ainsi que les locaux donnant à l'étage supérieur sur le vide du volume, en double hauteur, sensiblement égal à 7,50 m.

Pour rendre l'accès de cet établissement lisible et évident, un emmarchement, « les grandes marches », relie le niveau de la chaussée depuis les « seuils vivants » jusqu'à celui de la Grande Salle. On y entre en passant par une loge-terrasse aménagée à l'extrémité est de la Grande Salle d'Embouteillage. Un accès à couvert, par un escalier et un ascenseur, depuis la loggia à l'intérieur du volume du bâtiment existant et ouverte au rez-de-chaussée sur la galerie à l'air libre, dessert les deux étages de l'établissement.

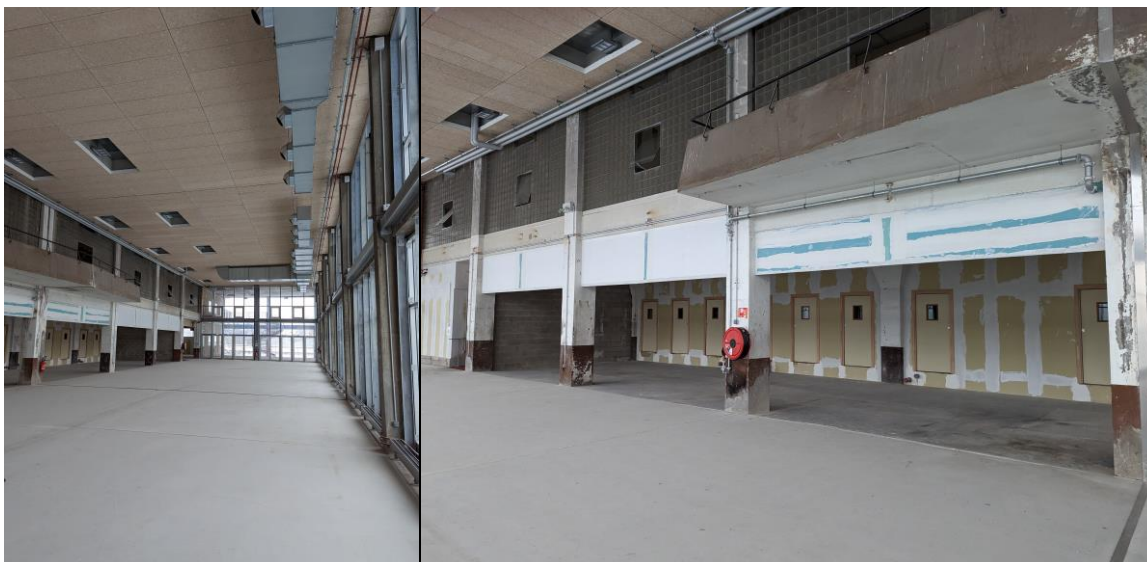


Les grandes marches d'accès à la salle embouteillage - Crédits Jesus S Baptista

Une galerie à l'air libre entre la loge-terrasse et la loggia assure la desserte de la Grande Salle et du Salon Indépendant. Les façades de ce dernier donnant sur la galerie et la loge-terrasse sont largement vitrées.

Côté ouest une loge-terrasse symétrique à celle aménagée à l'est, de plain-pied depuis la grande salle, est reliée à la cour de service par un escalier latéral construit au-dessus de la rampe d'accès au sous-sol. Deux ascenseurs réservés aux accès de service : l'un correspondant au circuit sale, l'autre pour le circuit propre ainsi qu'un escalier également destiné au service sont construits à l'ouest de la grande salle et des Salons.

Pour l'aspect restauration, l'exploitant-e peut développer une logique de fonctionnement en stands/kiosques dans la salle d'Embouteillage, puisque les travaux prévoient la création d'attentes pour l'accueil de 6 kiosques. Il s'agit d'espaces adaptables au projet porté par l'exploitation (ex : cours de cuisine, stand de « food-court », résidence culinaire, kiosque de vente de produits, etc.). L'aménagement de ces kiosques ouverts sur la salle sera entièrement à la charge des futur-es preneurs/preneuses (cloisonnement, mobilier, réseaux depuis les attentes, faux plancher, etc.). Ces derniers les concevront en fonction des usages souhaités, tout comme des associations envisagées et développeront leur projet d'aménagement.



Photos de la Grande Salle  
au R+1 de la salle  
d'embouteillage – Crédits  
A Desbottes

En lien avec la programmation diversifiée attendue dans cet appel à projet, le/la lauréat-e pourra concevoir et aménager les différents espaces en fonction des besoins et des usages futurs.

## **II. Localisation**

Le bien est situé dans le quartier de la COOP à Strasbourg. Ce quartier fait partie du projet urbain de la ZAC des 2 Rives.

La logique d'aménagement du quartier COOP est celle d'un quartier apaisé, réduisant largement la place de la voiture (circulation et stationnement) au profit des modes doux et des déplacements en transports en commun.

### **A. Accessibilité**

Le quartier de la COOP est accessible via les modes doux et collectifs, ainsi que par la rue du Port du Rhin en véhicule motorisé.

La station de tramway StarCoop-Petit Rhin se situe à 200 mètres de l'entrée du quartier, et 300 mètres du bâtiment de la Cave à Vins.

Les travaux d'aménagement des espaces extérieurs incluent la réalisation d'un franchissement des voies ferrées et des cheminements connectant directement la station de tramway au quartier et à la Cave à vins. Le franchissement modes actifs des voies ferrées est effectif depuis la fin d'année 2024.



Le tramway est complété par la ligne de bus active sur la Rue du Port du Rhin et qui permet actuellement de relier les rives du Rhin jusqu'à la gare centrale, en passant par le Pont d'Anvers et la Place d'Islande.

Le très faible dénivelé du site permet aux personnes à mobilité réduite de rejoindre les différents sites du quartier COOP. Les caractéristiques des cheminements depuis le parc de stationnements collectifs respecteront toutes les normes en vigueur en termes d'accessibilité, de planéité, de revêtement et d'éclairage.

## **B. Stationnement**

Un parking silo public, mutualisé à l'échelle du quartier, est ouvert depuis début 2024. Il est situé à proximité immédiate de la Cave à vins et offre environ 600 places de stationnement, destinées à l'ensemble des occupant-es du quartier. Ce parking mutualisé est ouvert à un usage « horaire » et peut donc répondre, dans la mesure de ses capacités, aux besoins en stationnement visiteur.

## **C. Cour de livraison**

Les dimensions de la cour de service ont été calibrées afin de permettre à des véhicules utilitaires de manœuvrer et d'approcher le quai de deux manières, soit latéralement, soit frontalement. Le sous-sol permettra de même à deux petits véhicules de stationner temporairement à proximité des réserves et des ascenseurs desservant les niveaux supérieurs. Les camions de plus grande dimension devront quant à eux, après autorisation, traverser la cour et ressortir par le sud avant de rejoindre l'Anneau de la COOP.

# **III. Modalités administratives et techniques**

## **A. Autorisation d'occupation**

L'exploitation de la Salle d'Embouteillage par le/la lauréat-e fera l'objet d'une contractualisation via un bail commercial de 9 ans reconductible signé avec la Ville de Strasbourg ou d'un bail civil de droit commun pour une durée de 9 ans renouvelable dans le cas d'une contractualisation avec une association.

## **B. Redevance d'occupation**

Le montant de loyer devra être proposé par les candidat-es et sera évolué au titre des critères de sélection (article VII).

Le montant seuil est fixé à 80€/m<sup>2</sup>/an hors taxe et hors charges (fluides, électricité, charges de gestion, etc.).

Aucune proposition inférieure à ce seuil ne sera retenue, la proposition sera alors déclarée non-recevable. Le/la lauréat-e devra proposer un montant de loyer pouvant être fixe ou intégrer une part variable indexée sur le chiffre d'affaires (le calcul de la part variable une fois par an sera à charge de l'exploitant-e qui devra fournir l'ensemble des éléments nécessaires à ce calcul).

La fixation du montant de loyer pourra faire l'objet d'échanges dans le cadre de la phase 2 de l'AMI, en fonction du projet, du modèle économique proposé et de la progressive montée en puissance du lieu.

Sur présentation d'un tableau d'amortissement des investissements entrepris par les candidat-es, le loyer pourra être adapté sur une période donnée afin de permettre le lancement de l'activité.



### C. Fonctionnement d'ensemble du bâtiment

Au sein du bâtiment de la Cave à Vins, chaque établissement dispose de ses accès indépendants, à la fois du point de vue de la sécurité et du fonctionnement. Ils sont reliés entre eux et à l'ensemble de la COOP par les seuils du bâtiment, composés entre autres par les quais existants élargis sous les auvents, par de grands escaliers métalliques extérieurs desservant le premier étage, et enfin par une rue intérieure distributive des différentes circulations verticales enclouées.

Si le projet architectural a veillé au fonctionnement indépendant des espaces, les différent-es occupant-es et exploitant-e-es du bâtiment seront cependant soumis à un règlement intérieur commun.

L'imbrication des différents établissements distincts impose en effet aux différent-es occupant-es et exploitant-e-es une coordination quant à la gestion des espaces extérieurs, de la rue intérieure en rez-de-chaussée, ou autres espaces distributifs de plusieurs établissements. Il s'agira de veiller au bon fonctionnement de cette rue (dégagement de l'espace, animation) et à son entretien (charges d'entretien réparties entre les occupant-es).

### D. Autres modalités

L'ensemble des démarches administratives, assurances, aménagements intérieurs, équipements et travaux complémentaires nécessaires au projet d'exploitation seront à la charge de l'exploitant-e.

Il est précisé que l'exploitant-e devra assurer la mise en œuvre des prescriptions relatives à la sécurité de l'exploitation des établissements dont il a la charge.

## IV. Déroulement de la procédure

### A. Les étapes de candidature

Cet appel à projet sera organisé en plusieurs étapes afin de créer un cadre d'échanges et de discussion flexible entre la collectivité et les différents candidat-es. Cela doit permettre de développer un projet sur mesure adapté aux besoins du territoire.

- Étape 1 – Phase candidature (février – mi-avril) - Cette étape permet aux candidat-es de stabiliser leur vision pour le site. À l'issue de cette phase, jusqu'à deux candidat-e(s) seront sélectionné-e(s).
- Étape 2 – Phase Constitution de l'Offre (mi-mai – mi-juillet 2025): - Cette étape de travail permet d'échanger, autant que nécessaire, entre les candidat-es, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg et la SPL des Deux-Rives, afin d'affiner le projet et de stabiliser un montage opérationnel adéquat. Cette étape doit également renforcer le travail de mise en relation entre les candidat-es et les acteurs locaux en capacité de proposer des activités pour le site. Cette deuxième étape sera close avec le dépôt d'un dossier complet de candidature et la sélection du projet lauréat.
- Étape 3- Désignation du lauréat-e (fin septembre 2025): Finalisation du projet d'exploitation et contractualisation entre la Ville de Strasbourg et le/la lauréat-e.

## B. Les profils de candidat-es

L'appel à projet est ouvert à toute personne morale qui s'identifiera clairement dans le dossier de candidature.

Les candidat-es sont invités à répondre seuls ou en groupement d'opérateurs/porteurs/porteuses de projets dès la phase 1.

Comme réponse à l'AMI, seuls les répondant « opérateur » en capacité de structurer le projet et de gérer le lieu sont attendu. C'est avec « l'opérateur » retenu en phase 3 qu'aura lieu la contractualisation et la mise à disposition du bien.

Les répondants opérateurs devront impérativement joindre une fiche « Dossier de candidature \_OPERATEUR » et les pièces définis dans la partie V du présent document sur la plateforme Alsace Marchés Publics.

En revanche, des porteurs/porteuses d'activités pourront entrer en contact avec la Direction du Développement Économique et de l'Attractivité de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg s'ils souhaitent proposer une activité pouvant prendre part dans la salle d'Embouteillage.

Les candidat-es de ce collège ne seront pas évalués par la Ville de Strasbourg. Seule une mise en relation en phase 2 avec les « opérateurs » retenus pour la phase « Constitution de l'offre » sera effectuée. Il n'y a ainsi aucune garantie offerte de participation active au projet, c'est le/la lauréat-e du collège « Opérateur » qui choisira in fine les partenaires avec lesquels travailler.

Pour candidater, une description de l'activité et du modèle économique de l'activité sont attendus via la constitution de la fiche «Dossier de candidature \_ANIMATION » sera à transmettre à l'adresse suivante : [economieresidentielleproductive@strasbourg.eu](mailto:economieresidentielleproductive@strasbourg.eu)

## C. Visite

Afin de faciliter la prise de connaissance du bien et de l'environnement de la Coop par les candidat-es intéressés, deux visites ont été programmées et seront organisées aux dates suivantes :

- **MARDI 25 FEVRIER 2025 de 14h00 à 16h00**
- **JEUDI 20 MARS 2025 de 9h00 à 11h00**

Les candidat-es sont invités à procéder ou à faire procéder par leurs conseils (à leurs frais exclusifs), aux vérifications et audits d'ordre technique, juridique et administratif qu'ils jugent opportuns pour structurer leur dossier de candidature.

Il leur appartiendra donc de prendre leurs dispositions s'ils souhaitent que le bien soit examiné par un expert de l'art au moment de la visite du bien.

Les candidat-es sont invités à s'inscrire préalablement pour la visite en adressant un mail ayant pour objet « Visite AMI SALLE EMBOUTEILLAGE » à l'adresse suivante :



[economieresidentielleproductive@strasbourg.eu](mailto:economieresidentielleproductive@strasbourg.eu)

Durant la phase 1 de candidature, aucune visite supplémentaire ne sera programmée.

Durant la phase 2 dite de constitution de l'offre, une nouvelle visite pourra être organisée avec les candidat-es retenus.

## D. Demandes de renseignements

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires, les candidats devront faire parvenir au fil de l'eau et au plus tard 15 jours avant la date limite de réception des offres, une demande écrite via le portail et le bouton dédié à cette possibilité :

Pour chaque consultation en cours, des questions administratives ou techniques pourront être posées via la plateforme Alsace Marchés Publics. Pour cela, vous devez, pour la consultation souhaitée, cliquer sur l'onglet  Question , puis sur le bouton .

Avant de pouvoir poser une question, il faudra vous identifier sur la plate-forme.

Une fois votre question réceptionnée et étudiée par nos services, une réponse sera adressée, à toutes les entreprises ayant retiré le dossier ou l'ayant téléchargé après identification avant la date limite de réception des offres, dans les conditions définies ci-dessus.

En cas de questions multiples, il est préférable de joindre un fichier récapitulatif de l'ensemble des questions.

Les réponses aux questions seront alors apportées, par écrit, à tous les candidats recensés comme ayant téléchargé le dossier de consultation, dans les meilleurs délais, et au plus tard 8 jours avant la date limite de réception des offres.

Les courriels envoyés via la plateforme le sont depuis l'adresse électronique «ne\_pas\_repondre@alsacemarchespublics.eu». En cas d'utilisation d'un outil de protection des messageries électroniques, il conviendra donc d'ajouter cette adresse dans la liste blanche afin que les courriels (questions-réponses, demande de compléments, ...) envoyés depuis la plateforme de dématérialisation ne soient pas filtrés.

## E. Comment candidater

Le dossier de consultation est téléchargeable sur la plateforme dématérialisée Alsace Marchés Publics (AMP). Les candidatures doivent être transmises via la plateforme AMP. Il est possible pour les candidat-es de modifier leur proposition avant la date limite de remise des propositions :

**Du 31/01/2024 à 12h00 au 22/04/2025 12h00 (heure de Paris)**

### **Condition de transmission des offres**

La transmission des offres par voie papier n'étant pas autorisée pour cette consultation, les soumissionnaires devront donc répondre obligatoirement par voie électronique, avant la date et heure limites fixées au 22 avril 2025 à 12h00.

Le dépôt des dossiers pourra seulement être effectué par voie électronique à l'adresse suivante : <https://alsacemarchespublics.eu>

En revanche, la transmission des documents sur un support physique électronique (CD-ROM, clé usb...) n'est pas autorisée.

Chaque transmission fera l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique. À ce titre, le fuseau horaire de référence est celui de (GMT+01:00) Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid. Le pli sera considéré « hors délai » si le téléchargement se termine après la date et l'heure limites de réception des offres.

Si une nouvelle offre est envoyée par voie électronique par le même candidat, celle-ci annule et remplace l'offre précédente. Ainsi, en cas d'oubli d'un document, il convient donc d'effectuer un nouveau dépôt en joignant l'ensemble des pièces constitutives de l'offre.

#### Copie de sauvegarde

Les soumissionnaires conservent néanmoins la possibilité de transmettre, en parallèle à leur réponse envoyée par voie électronique, une copie de sauvegarde uniquement sur support physique électronique (clé USB).

Cette copie, pour être éventuellement valablement utilisée, doit parvenir dans les délais impartis pour la remise des plis.

L'enveloppe d'envoi doit comporter les mentions suivantes « COPIE DE SAUVEGARDE - l'intitulé de la consultation et le N° SIRET / dénomination du candidat ».

Ce pli devra parvenir à l'adresse ci-dessous avant la même date et l'heure limites fixées au vendredi 30 mai 2025 à midi (12H00) :

VILLE ET EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Service des Achats et de la Commande Publique

1 parc de l'Etoile

67076 STRASBOURG CEDEX

L'envoi d'une copie de sauvegarde n'est pas une obligation, c'est un droit du soumissionnaire qui peut décider ou non de l'exercer. Cette copie de sauvegarde pourra être ouverte en cas de défaillance du système informatique ou lorsqu'un virus est détecté dans le document électronique transmis par le candidat. Les plis contenant la copie de sauvegarde, non ouverts, seront détruits à l'issue de la procédure par l'acheteur.

#### Formats de fichiers acceptés

Pour les documents exigés dans le cadre de la présente consultation, le format autorisé en réponse est : PDF. Le format PDF devra être issu d'une impression/enregistrement PDF et en aucun cas d'un scan.

Si le soumissionnaire souhaite transmettre des documents supplémentaires autres que ceux exigés par l'acheteur alors il lui appartient de transmettre ces documents dans des formats réputés « largement disponibles » (ex. : PDF, DOCX, XLSX, DWG, JPG, AVI).

Tout document contenant un virus informatique fera l'objet d'un archivage de sécurité et sera réputé n'avoir jamais été reçu. Le candidat concerné en sera informé. Dans ces conditions, il est conseillé aux candidats de soumettre leurs documents à un anti-virus avant envoi.

#### Nommage des fichiers acceptés.

Il est demandé aux soumissionnaires de veiller à distinguer les documents sollicités, afin que chaque document donne lieu à son propre fichier informatique. Il est donc clairement recommandé de ne pas fusionner tous les documents en un seul fichier. Concernant le nommage, il est indispensable d'employer des intitulés clairs dans leur objet et d'éviter l'utilisation des espaces, des accents et de caractères spéciaux. Il est tout particulièrement recommandé de remplacer l'espace par le tiret du bas « \_ » et d'utiliser les MAJUSCULES.

À l'issue de la phase 1 puis de la phase 2, il sera procédé à une analyse des propositions au prisme des critères de sélection énoncés à l'article VII du présent document.

Les candidat·es recevront, par mail, leur classement et les notes obtenues. Le/la lauréat·e se verra communiquer, en plus, les informations nécessaires à la contractualisation.

Dans un souci d'égalité de traitement, la Ville de Strasbourg se réserve le droit de négocier avec les candidat·es dont la proposition n'a pas été déclarée irrecevable.

## V. Propositions

### A. Candidature

Les candidat·es doivent remettre, les documents suivants :

- Fiche de renseignement « Candidature \_OPERATEUR » dument complétée ;
- Extrait Kbis de moins de 3 mois pour les sociétés ou extrait du registre des associations le cas échéant
- Attestation sur l'honneur que la société est à jour de ses cotisations,
- Statut de la société ou de l'association ;
- Extrait de casier judiciaire des dirigeant·es de fait et de droit
- Les documents listés ci-après, en phase 1 (alinéa B ci-dessous) puis en phase 2 (alinéa C ci-dessous,
- D'éventuelles annexes

Pour que les offres soient jugées recevables, les candidats doivent :

- Accepter les termes du présent document et s'engager à les respecter s'ils étaient retenus,
- Présenter une offre complète prenant en compte l'ensemble des prescriptions de la collectivité énoncées dans ce même document.
- Respecter la transmission de candidature fixée au 22 avril 2025 à 12h00

Compte tenu des objectifs fixés par l'appel à manifestation d'intérêt, la Ville de Strasbourg s'attachera évidemment à s'assurer préalablement de la crédibilité de chaque candidature. À cet égard, des références sur des opérations d'ampleur équivalente seront des indicateurs importants. À défaut, les candidats n'étant pas en mesure de pouvoir présenter de telles références devront apporter la preuve de leur capacité à assurer techniquement et financièrement un projet de cet ordre.

Les pièces composant le dossier de candidature et d'offre devront être rédigées en langue française ou comporter une traduction en français certifiée conforme.

La Ville de Strasbourg vérifiera par ailleurs que la probité des candidats, intégrant leurs dirigeants de fait et de droit, n'est pas entachée par une condamnation définitive de nature à porter atteinte à la réputation de la Ville.



## B. Proposition de candidature en phase 1

Il est attendu des candidat·es qu'ils expliquent leur proposition, notamment en abordant les points suivants :

- Une lettre de candidature et de présentation de la structure candidate (ou de l'ensemble des membres du groupement du candidat·e)
- Le présent Appel à projet signé avec mention en fin de document « lu et approuvé » pour le/la candidat·e, le mandataire du groupement ou l'ensemble des membres du groupement
- Une note de présentation et d'intentions reprenant les points suivants (10 pages format A4 maximum) :
  - o Organisation de la structure et organisation des missions (composition de l'équipe, répartition des missions entre les différents acteurs et partenaires, structure interne de fonctionnement et de décision, etc.). Cette partie doit permettre à la Ville de Strasbourg de juger du fonctionnement proposé par le candidat·e pour animer le lieu.
  - o Capacité et savoir-faire du candidat·e et/ou des membres du groupement (cohérence entre le projet proposé et les enjeux présentés dans l'AMI, élaboration du montage juridique et financier, capacité à développer une programmation et une exploitation soutenable dynamique et économiquement viable, etc.)
  - o Note de présentation du pré-projet démontrant la cohérence du projet au regard de la vision pour le quartier (lien avec les activités présentes, partenariat envisagés, comment faire destination, etc.)

## C. Proposition de candidature en phase 2

À l'issue de la phase 1 les candidat·es retenus seront invités à consolider leur proposition en lien avec les services de la collectivité et les forces vives du territoire. À l'issue de cette période d'environ 2 mois (les modalités de candidature seront communiquées à l'issue de la sélection en phase 2), les candidat·es devront compléter leur dossier de candidature en apportant :

- Une note de présentation et d'intentions étoffées par rapport à la phase 1 (20 pages format A4 maximum) qui fera office de récit sur le devenir du lieu incluant :
  - o Les ambitions et la description des concepts d'activités proposés pour la salle embouteillage (programmation du lieu, les différentes activités déployées, ambiances recherchées, etc.)
  - o La complémentarité du projet avec les activités présentes sur le quartier
  - o Les modalités de fonctionnement du lieu (gestion des équipes, accueil d'événements, du public, communication, etc.)
  - o Présentation d'une ou de plusieurs hypothèses de modèle économique viable. Ils devront impérativement intégrer les investissements projetés, la structure de recettes et de charges d'exploitations, une proposition de loyer.
  - o Principes d'aménagements des espaces au regard des activités proposées et de l'histoire du lieu (esquisse, schéma de principe, références, etc.)
- Un calendrier prévisionnel du projet si le/la candidat·e·e est désigné·e lauréat·e du projet.
- Toute annexe à même d'enrichir la compréhension du projet porté par le/la candidat·e.

## **VI. Critères de sélection**

Les propositions seront analysées au prisme des critères suivants :

### **Première phase de sélection**

#### **- Critère 1 : Organisation et structuration des missions (30%)**

Moyen humain à disposition pour le projet

Chiffre d'affaires sur les 3 derniers exercices comptables

Répartition des compétences pour répondre aux enjeux liés à l'élaboration, au montage et à l'exploitation du projet

#### **- Critère 2 : Savoir-faire du candidat-e ou de l'équipe candidat-e (30%)**

Expériences et références

Capacité à créer une destination, récit d'intégration dans le quartier

Montée en puissance progressive du site

Dimension européenne du projet

#### **- Critère 3 : Cohérence du projet d'activation du lieu (40%)**

Cohérence du projet avec le projet urbain, environnemental et social du quartier

Inscription dans la vie de quartier, complémentarité avec les activités économiques et partenariats/coopérations envisagés

Programmation : projet d'activités principal, activités secondaires et cohérence d'ensemble

Aménagement du site et ambiance

Publics cibles du projet

### **Désignation du candidat-e à l'issue de la seconde phase**

#### **- Critère 1 : Appréciation du montage financier, technique et juridique (40%)**

Modèle d'exploitation au regard des recettes et charges envisagées aux regards des activités proposées

Structuration juridique du porteur de projet

Proposition de loyer

#### **- Critère 2 : Cohérence globale du projet proposé (60%)**

Capacité à proposer des animations et une programmation pertinente et évolutive au regard des ambitions plus générales pour le quartier et le projet urbain

Travail de coopération avec les forces vives du territoire pour construire la programmation

Approfondissement du projet d'aménagement du site et ambiance

## **VII. Modifications et abandon de la procédure**

### **A. Modifications**

La Ville de Strasbourg se réserve le droit de procéder à des modifications ou à des compléments au plus tard 10 jours francs avant la date limite de remise des propositions.

Les candidat-es sont donc invités à porter une attention particulière à tout changement au sein de l'AMI. Les propositions remises devront prendre en compte les modifications ou changements intervenus en cours de procédure.

### **B. Abandon**

La Ville de Strasbourg se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de consultation à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

## **VIII. RGPD**

Les informations recueillies dans le cadre du présent Appel à manifestation d'intérêt feront l'objet d'un traitement informatique destiné à la bonne gestion et à son organisation.

Ce traitement sera exclusivement assuré par les personnels de la Ville de Strasbourg et de ses prestataires ou sous-traitants éventuels dans le cadre de cet appel à projets.

Il est rappelé au candidat-e que conformément à la Loi « Informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, au Règlement de l'Union Européenne dit RGPD n° 2016/679 U.E., à l'Ordonnance n°2018-1125 du 12/12/2018, portant notamment modification de la Loi n°78-17 du 06/01/1978 (publiée au J.O de ce 13/12/2018), il bénéficie d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des informations qui le concernent.

## **IX. Confidentialité et non substitution**

Toutes les informations transmises par la Ville de Strasbourg, relatives au projet de bail emphytéotique administratif visé par le présent cahier de consultation, sont soumises à une stricte obligation de confidentialité.

Tout candidat-e destinataire de ces informations s'engage donc :

- À ne pas les publier ou les divulguer à des tiers, y compris les sociétés filiales, ou celles possédant une participation dans son capital ;
- À ne pas les utiliser directement ou indirectement à des fins personnelles ou à d'autres fins que de conduire à bien l'opération indiquée ;
- À ne communiquer les informations qu'aux seuls salariés travaillant sur le projet qui auraient besoin d'y avoir accès ;
- À ne pas publier, dupliquer, reproduire ces informations.

Aucune personne physique ou morale n'est autorisée à se substituer au candidat exception faite d'une personne morale dont l'associé majoritaire est le candidat.

## **X. Contenu**

Le dossier d'appel à manifestation d'intérêt est composé :

- Du présent règlement de l'appel à manifestation d'intérêt

- Des annexes suivantes (uniquement téléchargeable via la plateforme Alsace Marchés Publics) :
  - Annexe 1\_Pièces graphiques du bâtiment

À titre indicatif l'ensemble des plans du bâtiment de la Cave à Vins sont accessibles. Le présent AMI ne concerne en revanche que les espèces dénommé « SALLE D'EMBOUTEILLAGE » sur les plans transmis. Ceux-ci se répartissent principalement sur les planches des niveaux R-1, R+1 et R+2.

- Annexe 2\_Arrêté ouverture ERP
- Annexe 3\_Description du projet Agoratrium