



1. Contexte

Présentation générale

La Manufacture des Tabacs de Strasbourg, construite au milieu du XIX^{ème} siècle, se trouve idéalement située entre le centre historique et le campus universitaire de Strasbourg, au n°7a de la Krutenau. Elle forme un îlot d'une superficie d'environ 1,4 ha, entouré par la rue de la Krutenau, la rue Calvin, la rue des Poules et la rue de la Manufacture des Tabacs. Le site est composé d'un corps de bâtiments principaux (R+2+combles), implantés en carré autour d'une cour intérieure d'environ 80m de côté. Le cœur de la cour est occupé par un bâtiment technique des années 1950 et par une cheminée (cf. annexe 01 : plans du site).

Sa surface globale est de 21.500m² de surface plancher.

Les façades et toitures de la Manufacture, y compris celles du bâtiment technique central, ainsi que l'intégralité d'une des ailes sont classées Monument Historique depuis fin 2016.

La Manufacture a été acquise le 30/09/2015 par la SERS auprès d'Imperial Tobacco qui y a cessé toute activité depuis 2010. La SERS porte cet investissement dans le cadre d'une opération en compte propre. Elle y développe des programmes conformes aux objectifs de la collectivité et présentant un modèle économique équilibré.

Ambition du projet de reconversion

Le projet de nouvelle Manufacture vise à créer un écosystème innovant et créatif s'articulant autour de deux axes :

- Inscrire la Manufacture des Tabacs dans une continuité en respectant son identité singulière et par une filiation avec le milieu manufacturier : la protection au titre des Monuments historiques et la perpétuation d'activités économiques en sont les reflets.
- Faire de la Manufacture des Tabacs un lieu tourné vers la jeunesse, foisonnant, multiple, ouvert sur la ville, contribuant au rayonnement de l'agglomération et à la vie de quartier.

Pour devenir un lieu vivant et animé, La Manufacture des Tabacs s'appuiera sur une dynamique d'ouverture et d'échange en regroupant :

- des lieux de formation, de recherche et d'expérimentation,

- de l'activité économique innovante et créative portée par des start-ups,
- de l'animation urbaine et de la vie de quartier.

La diversité de ces publics réunis autour d'espaces ouverts et conviviaux contribuera au dynamisme de l'écosystème et à l'émergence de projets. L'écosystème souhaité sera porteur des valeurs suivantes :

- diversité : publics accueillis, fonctions, animations, etc...)
- innovation, expérimentation et créativité, aussi bien en matière technique et artistique, que sociale ou économique (notamment en matière d'économie sociale et solidaire)
- développement durable et respect de l'environnement
- ouverture sur le quartier et la ville.

Éléments programmatiques

La SERS a cédé un volume présentant une surface d'environ 10.000 m² de plancher à l'Etat / Unistra pour y installer le pôle d'excellence autour des géosciences, de l'eau, de l'environnement et de l'ingénierie (G2EI), qui comprendra l'Ecole Nationale du Génie de l'Eau et de l'Environnement (ENGEES) ainsi que l'Ecole d'Observation des Sciences de la Terre (EOST), pour des fonctions d'enseignement (en accueillant 1200 étudiants) et de recherche.

Un autre volume d'environ 4200 m² de surface a été cédé à la Ville pour permettre à la Haute Ecole des Arts du Rhin d'y étendre une partie de ses activités avec notamment la création d'ateliers vidéo son et cinéma d'animation, un plateau scénique et une trentaine de salles de répétition pour les étudiants du département Musique.

L'ensemble de la cour centrale sera rétrocédé à l'Eurométropole de Strasbourg et deviendra une place publique.

La SERS reste propriétaire du reste du site qu'elle a divisé en plusieurs autres programmes :

- Un « Hostel » d'environ 3500 m² comportant 59 chambres pour une capacité d'accueil de 264 lits avec une offre allant de la chambre d'hôtellerie classique au dortoir de 8 personnes en passant par la chambre familiale avec lit double parental et lits superposés pour les enfants. L'Hostel possède également un vaste espace bar/restaurant déployé sur environ 350 m² au RDC et à l'entresol.
- Un pôle entrepreneurial aménagé dans l'ancien bâtiment administratif situé rue de la Krutenau servant d'incubateur de start'up et de promotion de la créativité porté par SEMIA associé à ACCRO.
- Un pôle dédié à l'agriculture biologique porté par la SCIC Manufacture LAB qui développera sur environ 1700 m² dans le bâtiment central des restaurants, un magasin de producteurs, une épicerie vrac et un espace d'animations pédagogiques et citoyennes.
- Un espace évènementiel situé dans l'ancienne chaufferie également située dans le bâtiment central disposant d'une salle de réception de 215 m², espace non encore affecté et faisant l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt qui est en cours avec des retours de candidature prévus le 14/06/21.
- Un espace non affecté d'environ 800 m² répartis en 4 plateaux, appelé Lot 3 objet du présent appel à manifestation d'intérêt, situé dans le même volume que l'Hostel et avec lequel il mutualise une cage d'escalier de secours.

Gouvernance

Un Comité « *Patrimoine* » regroupe l'ensemble des maîtres d'ouvrage et des parties prenantes dans le but d'assurer la cohérence architecturale, urbaine, patrimoniale et technique de l'ensemble. En outre, la SERS a désigné fin 2015 un Architecte du Patrimoine, qui a été chargé :

- de rédiger un cahier des prescriptions communes s'imposant à tous les maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre ;
- de co-valider avec la SERS les interventions des différentes équipes de maîtrise d'œuvre et les différents dossiers de demande de Permis de Construire qui seront sollicités ;
- et de veiller au respect des prescriptions en phase travaux.

Un Comité « *des Usages* » réunit tous les futurs utilisateurs de l'ensemble immobilier. Le projet de la Manufacture se « co-construit » dans cette instance. La SERS souhaite fortement qu'il y ait une synergie entre les différents éléments de programmes qui composeront la nouvelle Manufacture, que des passerelles soient créées entre les acteurs concernés, et que des animations communes soient développées.

Les différents usages implantés à la Manufacture interagissent et se complètent en forgeant une image attractive pour ce lieu emblématique. Dans cet esprit, une mutualisation de fonctions et de locaux est recherchée.

2. Objectifs de l'appel à manifestation d'intérêt

Cet Appel à Manifestation d'Intérêt a pour but de désigner un ou des locataires pour le dernier lot disponible au sein de la Manufacture dit « lot 3 ».

Le projet proposé par les candidats à cet AMI devra contribuer à l'attractivité et au dynamisme de la Manufacture.

A ce titre, les propositions devront :

- d'une part, être en cohérence avec l'ambition du site et de l'écosystème projeté dans le reste de la Manufacture et porter des valeurs similaires à celles évoquées au § « Ambition du projet de reconversion » ci-dessus. A ce titre, il est précisé que la cohérence recherchée n'exclut pas une diversification des publics, des thématiques, des secteurs d'activités, etc... C'est à chaque candidat d'explicitier comment sa proposition se positionne par rapport aux fonctions déjà accueillies et en quoi elle vient enrichir l'écosystème.
- d'autre part, proposer des activités contribuant à l'ouverture du site sur le quartier et la ville : accueil de publics variés, animations, articulations avec les autres usages de la Manufacture, etc... À ce titre, il est expressément précisé que l'implantation de simples bureaux professionnels, de type siège social de structure ou accueil de salariés tertiaires, n'est pas souhaitée (sauf si elle est strictement nécessaire à l'exploitation des activités principales d'accueil du public et d'animation visée par le présent AMI)
- en outre, présenter un modèle économique équilibré permettant de dégager les loyers attendus par la SERS (cf p.5) et nécessaires à l'amortissement des travaux engagés. La SERS cherche un ou des locataires, la vente d'un ou de plusieurs plateaux n'est pas envisageable.

Le candidat retenu signera un bail commercial avec la SERS d'une durée minimum de 11 années.

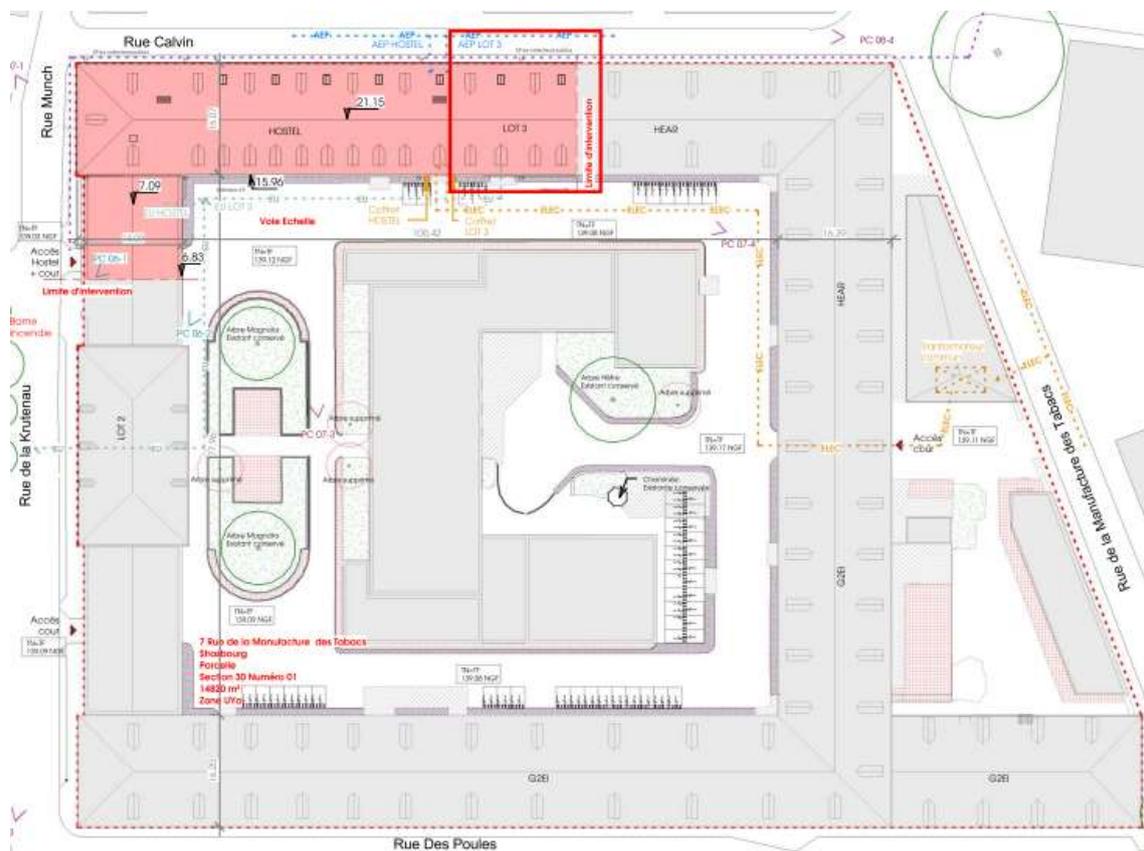
3. Caractéristiques des locaux, objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Typologie des locaux et modalités d'exploitation du site

Le lot 3, constituera un Etablissement Recevant du Public unique avec l'Hostel de 3^e catégorie de type O avec des activités de types N et W. Le Responsable Unique de Sécurité désigné est le gérant de l'Hostel. **L'effectif maximum** déclaré pour le lot 3 est de **115 personnes** : 25 personnes sur chaque niveau au R+1, R+2 et R+3 et 40 personnes au RDC (mezzanine comprise) bénéficiant d'un accès distinct du reste des niveaux.

Périmètre

Cet appel à manifestation d'intérêt concerne exclusivement le « lot 3 » de la Manufacture (plans et coupe en annexe 2) : il s'agit de l'espace entouré en rouge sur le plan masse ci-dessous :



Cet espace d'une superficie totale d'environ 785 m² SU se développe sur quatre niveaux (dont RDC) et est constitué de la manière suivante (hors dégagements et locaux techniques) :

Au RDC :

- un hall d'entrée de 9.95 m² donnant accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur desservant les étages
- le plateau du RDC d'une surface d'environ 148 m²

-un bloc sanitaire d'environ 12 m²

-une mezzanine d'environ 80 m²

Au R+1 :

-un plateau de 132 m²

-un bureau de 10,88 m² constituant un premier espace d'attente sécurisé (EAS)

-une salle de réunion de 15,94 m² constituant un second espace d'attente sécurisé (EAS)

-un bloc sanitaire de 10,72 m²

Au R+2 :

-un plateau de 134,5 m²

-un bureau de 11,55 m² constituant un premier espace d'attente sécurisé (EAS)

-une salle de réunion de 18,97 m² constituant un second espace d'attente sécurisé (EAS)

-un bloc sanitaire de 10,83 m²

Au R+3 :

-un plateau de 117 m²

-une kitchenette de 5 m² constituant l'espace d'attente sécurisé (EAS)

-un espace de stockage de 7 m²

-une estrade ouverte sur le reste du plateau d'environ 50 m²

-un bloc sanitaire de 10,35 m²

Loyer

Le loyer est fixé à 150 € HT/m² annuel hors charges, soit un loyer estimatif de

-RdC et mezzanine : 3600 € TTC hors charges par mois

-R+1 : 2543 € TTC hors charges par mois

-R+2 : 2543€ TTC hors charges par mois

-R+3 : 2840€ TTC hors charges par mois

Toute proposition de loyer inférieure sera jugée irrecevable.

Remarque :

- chaque niveau pourra éventuellement être loué de manière indépendante, si une diversité de projets devait au final être retenue pour le lot 3 ;
- mais les candidats devront se positionner au minimum sur des surfaces correspondant à des niveaux entiers (pas d'affectation de fraction de plateau à un preneur)
- Dans la mesure des contraintes respectives de leur activité, l'attention des candidats est attirée sur l'intérêt que les différents projets puissent proposer de mutualiser/ partager des espaces, des locaux et des fonctions avec d'autres porteurs ou acteurs du quartier.

Planning

Les travaux d'aménagement du lot 3 se dérouleront entre l'été et la fin d'année 2021 pour une livraison début 2022 permettant aux opérateurs retenus de faire les aménagements intérieurs qu'ils jugeront nécessaire à leur exploitation.

Limite de prestation

La SERS assurera une réhabilitation complète de l'enveloppe du bâtiment et traitera les espaces fonctionnels (sanitaires, circulations verticales et horizontales). Le bâtiment sera raccordé au chauffage urbain, le chauffage des locaux sera assuré par des radiateurs dans les étages et par panneaux rayonnant au RDC. Le lot 3 disposera d'une centrale de traitement d'air et des réseaux de gaines nécessaires à la ventilation hygiénique des locaux, dont l'installation sera assurée par la SERS.

Prestations dans les plateaux :

-peinture lisse aux murs,

-revêtement de sol : linoléum,

-Plafonds RDC/Entresol : plafond acoustique en laine de bois multicouche dimension 1200x600 mm.

-Plafonds R+1/R+2 : dans le but de préserver l'esprit du lieu, la sous face béton des planchers haut R+1 et R+2 sera mise à nu. Le traitement acoustique nécessaire à l'exploitation des plateaux (flocage ou baffles acoustiques par exemple) sera à charge du ou des futurs preneurs.

-Plafonds R+3 : doublage thermique des rampants peint. Le traitement acoustique nécessaire à l'exploitation des plateaux (baffles acoustiques par exemple) sera à charge du ou des futurs preneurs.

-Le cloisonnement dessiné sur les plans et notamment les salles de réunion et bureaux avec la mention EAS (espace d'attente sécurisé) sont prévus de base car exigés par les pompiers.

Niveau de performances :

Murs doublés de l'intérieur : $R = 2,63 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$

Rampants doublés (R+3, anciens combles) : $R = 9,00 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$

Menuiseries bois dans les étages : $U_w = 1,4$

Menuiseries acier au RDC : $U_w = 1,4$

Bâtiment raccordé au réseau de chauffage urbain de l'Esplanade, mix énergétique : 72,3% ENR (biomasse), 26,9% gaz naturel et 0,8% de fioul domestique

Les prestations spécifiques aux preneurs seront à la charge de ces derniers : cloisonnement complémentaire, réseau VDI, sonorisation, etc... Elles seront à réaliser, une fois désignés les projets retenus. Le génie civil nécessaire au raccordement du bâtiment en fibre optique a été réalisé, le tirage de la fibre sera à charge du ou des futurs preneurs.

4. Modalités de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

Structures autorisées à répondre

Dans l'optique d'un appel à manifestation le plus ouvert possible, ce dernier s'adresse à tout organisme/opérateur pouvant être intéressé, sans restriction de formes juridiques ou de typologies de structures. Cependant, là aussi la cohérence avec les partenaires déjà présents sur le site ou partageant les objectifs de l'écosystème projeté sera regardé favorablement par le jury.

Dossier de candidature

Les candidats devront fournir un dossier de candidature composé comme suit :

1) une note de motivation (2 pages maximum en « arial 10 ») explicitant les points forts de la candidature qu'ils souhaitent mettre en exergue. La note démontrera également la compatibilité du projet d'exploitation et des valeurs portées par le candidat avec le reste de l'écosystème de la Manufacture.

2) un choix et une présentation d'une référence avec illustration (même étrangère au candidat), qu'il estime correspondre à l'esprit de sa proposition (1 page)

3) une note (8 pages maximum) présentant le projet, la programmation et les services proposés ainsi que la grille tarifaire prévisionnelle le cas échéant.

4) une note (1 page maximum) expliquant le fonctionnement, le nombre d'emplois créés et un *business plan* (nombre de pages libre) démontrant la viabilité du modèle économique et la capacité du candidat à payer le loyer demandé sur le long terme.

NB : pour les structures subventionnées ne présentant pas de recettes d'exploitations suffisantes ou de *business plan*, il est demandé de présenter les budgets prévisionnels de fonctionnement démontrant la capacité du preneur à intégrer le loyer attendu dans les charges courantes de sa structure.

Critères de sélection

Les offres reçues seront analysées au regard de la qualité des éléments présentés dans le dossier de candidature décrit ci-dessus et notamment au vu des critères d'évaluation suivants :

- Capacité à développer un modèle économique répondant aux enjeux d'équilibre global du projet ou pour les structures subventionnées budgets prévisionnels démontrant la capacité à intégrer le loyer attendu dans les charges courantes de sa structure.
- Cohérence et articulation du projet avec l'écosystème « Manufacture » en devenir
- Programme et activité envisagées dans les locaux apportant des garanties quant à l'accueil du public, l'ouverture des locaux (notamment le RdC) sur le quartier et ses acteurs et l'animation du site engendrée.

Procédure de sélection

Les dossiers remis par les candidats feront l'objet d'une 1^{ère} analyse par la SERS qui pourra, le cas échéant, donner lieu à des questions et demandes de précisions.

A l'issue de cette 1^{ère} phase, la SERS composera un jury qui aura la possibilité d'auditionner les candidats les mieux placés pour les départager. La SERS pourra en outre, à tout moment de la procédure, solliciter l'avis de tiers, et notamment les partenaires associés au Comité technique des usages.

Le ou les candidats retenus par le jury pourront être amenés à préciser leur offre et leur projet dans le cadre d'un dialogue compétitif qui permettra notamment d'ajuster leur proposition aux ambitions du projet. La synthèse de ce dialogue sera soumise au jury pour validation et désignation du candidat pressenti.

Ce candidat pressenti sera invité à participer à l'élaboration du projet d'ensemble de la Manufacture au sein du Comité des Usages. Ce travail permettra notamment de finaliser les contours du partenariat entre le candidat et les autres partenaires du site. Si, à l'occasion des réunions de travail du Comité, un désaccord majeur devait survenir sur les objectifs communs à l'ensemble de l'écosystème Manufacture, l'opérateur pressenti pourra être remplacé par un autre candidat.

A ce stade, il est précisé qu'aucun engagement ne pourra être donné au candidat convié à rejoindre le groupe de réflexion notamment dans le cas où leurs propres contraintes ne pourraient s'accorder avec les objectifs des autres porteurs de projet ou avec ceux de la SERS. Aucune indemnité ne pourra être réclamée, ni par la SERS, ni par les candidats, en cas de non-aboutissement du processus. La décision de poursuivre ou non et le choix final relèveront du pouvoir discrétionnaire de la SERS.

Déroulé de l'AMI

Les candidats intéressés seront invités à faire parvenir à la SERS au 10 rue Oberlin à Strasbourg, pour le 01/10/2021 à 12h00, un dossier de candidature (au format papier ainsi que sur clé USB) :

Une visite du site sera organisée pour les candidats intéressés le 16/07/21 de 9h à 10h.

Après analyse des dossiers, la SERS composera un jury qui aura la possibilité d'auditionner les candidats les mieux placés pour les départager, prévisionnellement courant octobre 2021.

P.J. :

Annexe 1 : plans du lot 3 de la Manufacture

Annexe 2 : reportage photo

Contact : M. Olivier Thuet – mail : o.thuet@sers.eu