

**APPEL A PROJETS**  
**Cahier des charges**  
*6, rue de l'Yser à Saint-André-Lez-Lille*  
**Dépôt des projets avant le 17 juin 2024 - 17h00**

## Table des matières

### 1. Contexte et enjeux

### 2. Description du bien et des orientations

2.1. Description du bien et des orientations.....	2
2.2. Contexte urbain et localisation .....	3
2.3. Prix estimatif du bien : .....	4
2.4. Orientations.....	5

### 3. Modalités de candidature et de sélection du projet

3.1. Candidats éligibles : .....	6
3.2. Les critères : .....	6
3.3. Calendrier prévisionnel : .....	9
3.4. Composition et dépôt des dossiers de candidature : .....	9

## Annexes

### 1. CONTEXTE et ENJEUX

La ville de Saint-André-Lez-Lille a engagé dès 2021 un projet résolument tourné vers la ville durable.

Ce projet répond notamment aux enjeux suivants :

- avancer vers un modèle de ville verte et durable qui préserve les ressources, les paysages et le territoire,
- agir pour la planète en mobilisant et encourageant la ville et ses habitants à agir pour un futur climatique durable,
- développer les espaces verts en ville,
- soutenir l'émergence de projets urbains à forte composante d'innovation,
- promouvoir et partager les outils d'aménagement d'ensemble.

La commune de Saint-André a décidé de lancer un appel à projets sur un bien communal relevant de son domaine privé.

Le présent cahier des charges décline les modalités de l'appel à projets.

## 2. DESCRIPTION DU BIEN ET DES ORIENTATIONS

### 2.1. Description du bien

Section cadastre	N° cadastre	Adresse	Superficie parcelle	Surface de plancher
A	2668	6 rue de l'Yser	823 m <sup>2</sup>	Env 500 m <sup>2</sup>
A	6535	6 rue de l'Yser	1146 m <sup>2</sup>	
TOTAL			1 969 m <sup>2</sup>	Env 500 m <sup>2</sup>

Il s'agit de l'ancien gîte communal André Blomme et d'une parcelle attenante située à l'arrière de ce bâtiment.

Le bien immobilier, situé en façade de la rue de l'Yser est un bâtiment en briques et tuiles, de niveau R+1, il présente une façade de 53 mètres de long sur une largeur de 8 mètres. Il s'agit d'un ancien foyer et il est donc principalement composé de chambres de 9 m<sup>2</sup> environ et de locaux techniques. La surface de plancher est d'environ 500 m<sup>2</sup>.

L'état du bâtiment est dans son état d'origine soit un état moyen.

A l'arrière sont implantés des structures modulaires de type algeco ne pouvant pas être maintenus dans le projet à terme.

#### Urbanisme :

Le bien est situé 6, rue de l'Yser, en zone UVC 4.1 du Plan Local d'Urbanisme et en S2 sur le plan de stationnement. La hauteur est limitée à 7m en façade et à 10m en absolu.

Sont à prendre en compte notamment les prescriptions de l'Orientation d'aménagement et de programmation climat, air, énergie, risques et santé.

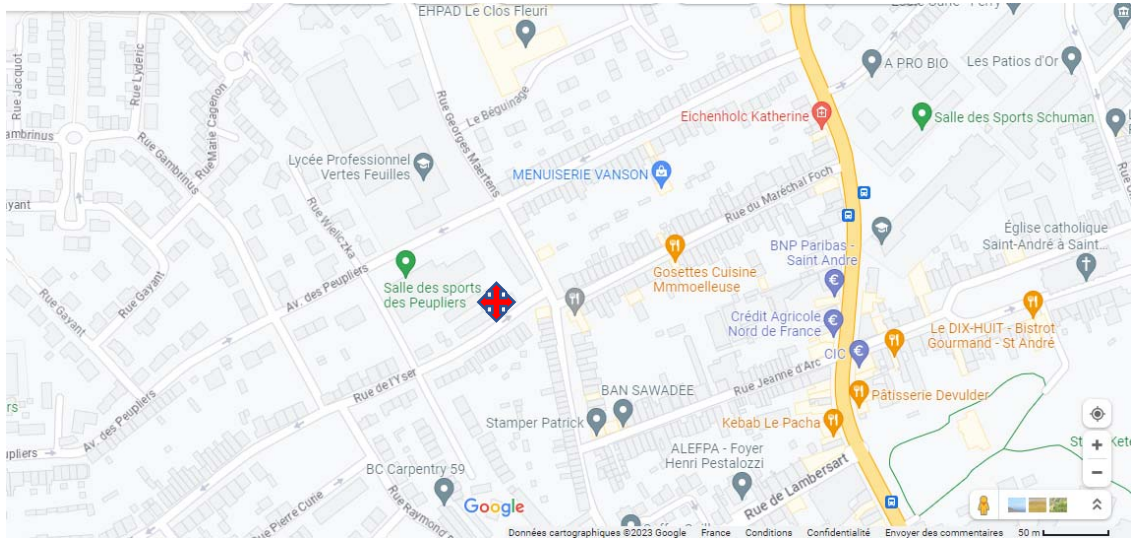
Sont notamment à prendre en compte le CBS (coefficient de biotope par surface de 5 : de 0.4 pour les projets de construction) et le SPEER (Secteur de Performance énergétique et environnementale renforcée)

Les candidats doivent se référer au règlement d'urbanisme complet consultable sur le site internet via le lien suivant qui sera la référence d'analyse du projet :

[https://diffuweb.lillemetropole.fr/PLU3/PLU3\\_30062023/](https://diffuweb.lillemetropole.fr/PLU3/PLU3_30062023/)

## 2.2. Contexte urbain et localisation

Contexte urbain : Le bien est situé 6 rue de l'Yser, sur le secteur du centre-ville, à 300 mètres de la rue principale du Général Leclerc. C'est un secteur résidentiel présentant des équipements à proximité. Il est connexe à la Halle de sport des Peupliers et proche du lycée professionnel des Vertes Feuilles. Il bénéficie en l'état de 2 accès sur la rue d'Yser.





### 2.3. Prix estimatif du bien :

Le bien a été estimé par le service des domaines en octobre 2022 au montant de 370 000€ avec une marge de 10%.

Il a été estimé par ailleurs en février 2024, par maître Courchelle à 1 004 130€.

Le coût d'évacuation des modulaires à évacuer et traiter, est estimé à 20 000€TTC. Ce montant peut être déduit de la valorisation foncière et porte la valorisation foncière du site à 984 130€.

## 2.4. Orientations

Le candidat devra développer sa compréhension du contexte à l'échelle de l'environnement immédiat du projet (insertion paysagère, environnementale, urbaine...) et de la commune justifiant sa programmation.

Garant de la sécurité publique et de la cohérence des usages des biens situés dans la ville, le projet présenté sur le bien donnera lieu à appréciation au regard des règles d'urbanisme et de l'intégration du projet dans l'architecture générale de sa situation géographique.

Il devra intégrer les éléments suivants :

- La ville sera sensible à un choix de réhabilitation du bâtiment,
- Une extension pourra éventuellement être acceptée dans la limite de la réglementation du PLU et suivant une insertion harmonieuse et cohérente avec le bâti existant et le voisinage.
- L'usage futur du bâtiment devra répondre à un besoin des habitants, à titre d'exemple : professions de santé, garde d'enfants, commerce : librairie, artisans d'art, seconde main, cordonnier, pressing, petit commerce de proximité, aide à la personne, prestation de conseil... Le projet peut présenter une mixité de fonctions.
- Le projet ne pourra comporter de logements, à l'exception d'hébergement à vocation sociale ou démarche d'habitat participatif,
- Le projet pourra intégrer une mixité de fonctions
- Le projet devra prévoir a minima le nombre de places de stationnement réglementaire (PLU) et présenter une réflexion sur l'intégration des modes doux,
- Le projet devra respecter les normes en vigueur en matière de réglementation thermique et d'isolation phonique,
- Le projet intégrera une réflexion et des propositions sur l'énergie : choix du type d'alimentation du bâtiment, capacité de production d'énergie, station de recharge de véhicules électriques,...
- Le projet intégrera une réflexion et des propositions sur la gestion de l'eau : récupération des eaux pluviales, réutilisation,...
- La ville appréciera les projets qui s'engagent sur la durée, sans revente dans les 5 années qui suivront la signature de l'acte de vente,
- Le projet devra prévoir un espace paysager qualitatif et arboré.

- Le porteur de projet devra prendre en charge l'évacuation et la mise en décharge des modulaires installés en fonds de parcelles.

### 3. MODALITES DE CANDIDATURE ET DE SELECTION DU PROJET

#### 3.1. Candidats éligibles :

L'appel à projets est ouvert à tous types de candidats :

Associations, coopératives d'habitants ou d'une société d'attribution et d'autopromotion, bailleurs sociaux (pour les projets d'habitat participatif), coopératives, mutuelles, associations, ou fondations pour les projets relevant de l'Economie sociale et solidaire, société d'exercice libéral, société civile professionnelle, entreprises individuelles ; sociétés, (pour les projets économiques et de services) et de services bailleurs sociaux (pour les projets d'habitat social), ...

Il est attendu des candidats des références sur les réalisations déjà effectuées sur des projets similaires au projet présenté ou des références dans le domaine de compétence proposé le cas échéant.

Tout candidat doit démontrer sa capacité financière à réaliser le projet (achat des parcelles, réalisation des études et travaux et gestion).

#### 3.2. Les critères :

##### 3.2.1 Critères d'éligibilité des projets

Pour être recevables, les candidatures devront respecter les conditions suivantes :

- conformité de chaque partie du dossier de candidature aux exigences de fond et de forme (dont la capacité financière du candidat)
- complétude du dossier de candidature
- respect de la date limite de remise

En cas de pièces manquantes avant la date limite, une demande de complétude pourra être autorisée.

### 3.2.2 Critères de sélection

Les offres seront examinées sur la base du dossier de candidature remis selon les critères suivants :

Critère 1 : Qualité des références similaires au projet (expérience dans les domaines de compétences proposés, le cas échéant qualité de l'équipe pour la mise en œuvre du projet...) – 6 points

Critère 2 : Qualité du projet (pertinence du projet au regard des besoins des habitants, rénovation ou construction neuve, prise en compte des volets paysager, environnemental, social, architectural, urbain ...) – 12 points

Critère 3 : Méthodologie de mise en œuvre (montage juridique et opérationnel) et capacité financière (financement bancaire ou partenariats ou fonds propres) – 6 points

Critère 4 : Offre d'acquisition – 6 points

Pour les critères 1, 2, et 3 les notations seront appliquées selon ce principe :

Qualification du critère	Notation/6	Notation/12
Non conforme (absence d'éléments permettant d'analyser le critère)	0	0
Insuffisant	2	4
Satisfaisant	4	8
Très satisfaisant	6	12

Pour le critère 3, la notation sera réalisée sur le rapport à l'estimation notaire soit 984130€.

Les offres ne comprenant pas de proposition financière ou une offre égale à 0 auront une note de 0.

Les autres offres seront calculées sur la base de :

$$\frac{6 \times \text{offre du candidat}}{\text{Montant estimation}}$$

Si le calcul abouti à une notation supérieure à 6, elle sera ramenée à un notation de 6.

La sommes des 4 critères permet de définir une note sur 30. Le classement des offres se fera sur la base des notes globales de la plus élevée à la moins élevée.

### 3.2.3 Modalités de sélection

La ville de Saint-André-Lez-Lille établira un tableau d'analyse des offres.

A la suite de cette analyse, la ville se réserve le droit d'auditionner un ou plusieurs candidats.

#### L'audition éventuelle des candidats :

La ou les auditions seront le cas échéant réalisées en tant que de besoin par la ville pour mieux juger de la qualité de l'offre.

Elle/Elles se déroulera/ont en mairie en présence des membres du jury.

Les opérateurs pourront adapter leurs offres en fonction de discussions opérées dans un délai de 3 semaines.

Ce complément sera transmis par mail à : [delphine.preaux@ville-saint-andre.fr](mailto:delphine.preaux@ville-saint-andre.fr)

#### Composition du jury :

Le jury de sélection est composé a minima :

-de représentants de la commune :

Madame le Maire ainsi que l'élue en charge de l'aménagement du territoire et de la mobilité, l'élue en charge des affaires sociales, du logement et de la prévention, l'élu en charge de la vie économique et à l'emploi ; l'élu en charge de la petite enfance, de la vie éducative, de la sécurité des bâtiments à l'accessibilité et au handicap, un élu résident dans le quartier.

Les techniciens de la commune seront également associés en tant qu'appui : DGS, agents en charge de l'aménagement du territoire de l'urbanisme et du foncier, des services à la famille.

En fonction des champs thématiques des offres, il pourra être complété par les techniciens en compétence.

### 3.2.4 Résultats de l'appel à projets

Les résultats de l'appel à projets et le choix de l'opérateur se feront par courrier et par mail à l'ensemble des candidats.

La ville se réserve le droit de ne pas donner suite à cet appel à projets si la qualité des offres lui semble insuffisante sans avoir à se justifier ni indemniser les porteurs de projets.

Le choix du candidat et de son offre retenue feront l'objet d'une délibération de la commune autorisant la vente du foncier à son profit pour la réalisation du projet retenu.



Le lauréat sera amené à présenter son projet aux habitants.

### 3.2.5 Modalités de conventionnement et de suivi du projet

#### Formalisation des engagements

Dans le cas où l'appel à projets est fructueux, une promesse synallagmatique de vente devra être signée entre la ville et le lauréat dans les 2 mois de la notification du choix de l'opérateur.

Passé ce délai la ville aura la possibilité de ne pas donner suite avec le lauréat et de déclarer le candidat suivant dans le classement ou de déclarer infructueux.

### **3.3. Calendrier prévisionnel :**

- Mi-avril 2024 : délibération sur les critères de l'AAP
- 17 avril 2024 : lancement de l'AAP
- 17 juin 2024 : date limite de dépôt des candidatures et offres
- 18 juin/fin juin : analyse des candidatures
- Fin-juin 2024 : jury
- Juillet ou Octobre 2024 (suivant nombre de jurys d'audition nécessaires):
  - Délibération sur le projet de cession
  - Signature Promesse de vente sous conditions suspensives
  - Présentation du projet à la population par le lauréat
- Fin 2024/début 2025 : signature acte de vente

### **3.4. Composition et dépôt des dossiers de candidature :**

Le dossier de candidature devra comprendre les informations suivantes :

#### 3.4.1 Informations sur le candidat :

- Les éléments d'état civil,
- Les coordonnées complètes,
- Extrait Kbis pour les personnes morales,
- Statuts juridiques de la structure,
- Références dans le domaine du projet présenté et partenariats actifs le cas échéant,
- Présentation de l'équipe pour la mise en œuvre du projet (bureau d'études de maîtrise d'œuvre a minima...)

### 3.4.2 Données financières

- Une offre d'acquisition écrite, signée et formulée en euros TTC (net vendeur).
- Une attestation de financement ou d'accord de financement tant pour l'acquisition du bien que pour les frais engagés pour le projet projeté. Pour le cas où le candidat retenu n'aurait pas indiqué avoir recours à un prêt, il s'oblige à établir à première demande un document comportant la mention manuscrite prévue par la loi pour renoncer à la condition suspensive légale d'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition.
- plan de financement global de l'opération
- dans la mesure du possible business plan se rapportant à l'activité

### 3.4.3 Données juridiques :

- La proposition du candidat prend forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité. L'offre doit être faite sans condition suspensive à l'exception de celles d'ordre public.
- Dans cette offre, le candidat agréé expressément le présent cahier des charges.

### 3.4.4 Informations relatives au projet projeté :

- Le candidat devra obligatoirement préciser l'utilisation future du bien et une description du projet projeté sur le bien. Un plan de masse coté et une perspective devra être jointe au dossier.
- Le candidat pourra y adjoindre tous les documents qu'il jugera nécessaires à l'appréciation de son projet.

### 3.4.5 Possibilité visite de site et des bâtiments :

Une demi-journée de visite de site sera proposée aux candidats.  
Cette date sera communiquée à la date de lancement de l'appel à projets.  
Le créneau horaire sera défini avec chaque candidat en faisant la demande à minima 48h avant la date de visite.

### 3.4.6 Dépôt des offres :

Toute personne intéressée pourra faire parvenir un projet à l'adresse suivante :

**Madame le Maire – 89 rue du Général Leclerc CS 40001 59871 Saint-André**  
avant le 17 juin 2024 à 17h00

Annexes :

- Plan des bâtiments
- Extrait cadastral
- Diagnostics techniques (Amiante, Plomb, DPE)
- PLUI 2 et 3 (Plan de zonage ; règlement ; annexes)

Publications de l'appel à projets :

- La Voix du Nord
- Magazine municipal : SAM