
HEM (59)



Cession immobilière avec charges

Centre-ville – Site des anciens ateliers municipaux

rue du 6 juin 1944/rue de la Marjolaine »

Date et heure limites de remise des dossiers de réponse à l'appel à projet : 25 FEVRIER 2022 à 12h00.

Ville de HEM Hôtel de Ville, 42 rue du Général Leclerc 59510 HEM

1. Contexte global

Hem

Carte d'identité

<u>Superficie</u>	:	9.7 km ²
<u>Population</u>	:	18 617 habitants (en 2017)
<u>Densité</u>	:	1 917 hab/ km ²
<u>Logements</u>	:	7118 résidences principales (en 2020)
<u>Économie</u>	:	1148 entreprises (en 2019), 5196 emplois

La commune de HEM fait partie de la Métropole Européenne de Lille, qui regroupe 95 communes. Sa situation, sur le versant Est de l'agglomération, est relativement excentrée. La population de la commune était de 18 617 habitants en 2017.

L'urbanisation de la commune se caractérise par la présence de nombreux quartiers déconnectés du centre historique, et par l'implantation de nombreux lotissements selon des typologies diverses. La ville a en fait connu deux types de développement dans la période de l'après-guerre.

Un développement spécifiquement résidentiel, celui des quartiers Sud, s'est fait autour du centre ancien. Le second type de développement est celui des quartiers Nord, sous la forme d'un quartier de logements collectifs et plus particulièrement le quartier des Hauts Champs Longchamp.

Le quartier des Hauts Champs Longchamp a fait l'objet d'une contractualisation avec l'ANRU (2004 – 2015) dans le cadre d'une première phase de Projet de Rénovation Urbaine. Une deuxième phase de renouvellement urbain depuis 2014 concerne le quartier Lionderie–Trois Baudets.

1.1. La stratégie du territoire Hémois

Dans le cadre de la politique locale de l'habitat, les objectifs de construction neuves portés par la Ville de HEM depuis le début des années 2000 consistent en une politique forte et volontariste de renouvellement urbain mais également en la création d'une véritable unité de ville dans un environnement urbain et social encore morcelé et organisé en plusieurs unités de quartiers ne fonctionnant pas nécessairement entre elles.

- 32% de locataires dans le parc social,
- 10% de locataires dans le parc privé,
- 58% de propriétaires occupants (ADULM 2021).

La Ville de HEM souhaite notamment :

- Prolonger les dynamiques de développement et d'attractivité qui existent à l'échelle de la Ville de HEM vers le quartier en agissant de ses franges vers son cœur,
- Diversifier l'offre de logements en incluant de l'habitat inclusif,
- Consolider le potentiel de développement économique en incluant des cellules commerciales alimentaires ou non et des espaces de restauration,

- Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sureté et en anticipant les évolutions et les mutations futures,
- Réaliser des immeubles performants aux plans énergétiques et qualitatifs tant dans ses usages qu'architecturalement.

2. L'Appel à Projet

2.1. La désignation du bien

Le site se situe à l'arrière de l'école de musique « La cantoria » et riverain du parking municipal de la grande place. Le site est en face de la salle de spectacle le Zéphyr et devra participer à la dynamique du quartier.

La cession porte sur l'unité foncière représentée ci-dessous de près de 2750m².





Ce ténement foncier comprend deux maisons d'habitation sur les parcelles AS 0271 (en cours d'acquisition par la ville) et AS 0270 qu'il conviendra de démolir.

Une servitude de passage sera consentie à l'arrière de la salle de musique au profit de la ville sur les parcelles AS 0260 et AS 0272 ainsi que pour désenclaver la parcelle AS 0890 et donner un accès à la parcelle AS 0259.

2.2. Le Plan Local d'Urbanisme

Le programme ainsi que le projet architectural devront être conformes au règlement du PLU en vigueur.

Pour de plus amples informations, l'ensemble du dossier de PLU à jour et en vigueur, est consultable en ligne sur le site internet de la Métropole Européenne de Lille à l'adresse suivante : <https://documents-plu2.lillemetropole.fr>



UCO7.2 : Villes de la couronne urbaine – Zone urbaine très majoritairement dédiée à l’habitat, et regroupant de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Cette zone accueille dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d’équipements, de services, de commerces et de bureaux.

Hauteur : Hauteur façade / hauteur absolue : NR/13

Règles de stationnement S2 (Dispositions générales)

Assainissement collectif

Archéo AP3 : Saisine pour les terrains d’une superficie égale ou supérieure à 5000 m²

Zonage du règlement local de publicité : ZP2

2.3. Programmation

Au regard de l’emplacement de l’opération faisant l’objet de la présente consultation et de son contexte urbain, la ventilation typologique à développer comportera un maximum de 50% de petits logements (T3 et moins).

Il est également nécessaire d'offrir des logements de morphologies variées pour une même typologie. Il est demandé que les logements soient évolutifs et mutables, qu'ils soient de taille confortable.

Il est demandé à l'équipe de maîtrise d'ouvrage de favoriser la mixité fonctionnelle sur ce site en intégrant obligatoirement des activités professionnelles, artisanales, commerciales alimentaires ou non et de restauration dans le programme.

Une attention particulière est requise pour permettre la cohabitation d'un RDC commercial ou d'établissement recevant du public avec une copropriété de logements d'habitation. L'aménagement du bâti devra tenir compte des prescriptions ERP et des contraintes pour des cellules de commerces alimentaires et de restauration eu égard aux problématiques de bruit, de ventilation d'extraction et de puissance électrique compatible.

La Ville de HEM attend des propositions spécifiques et propres au mode de vie citadin de manière à proposer des produits innovants par rapport aux produits habituellement mis sur le marché. Il s'agit de créer une offre résidentielle particulièrement attractive et en lien avec l'ensemble du périmètre du cœur de ville.

Les réponses à la présente consultation devront intégrer les prescriptions relatives à la qualité des logements et notamment :

- Le développement durable et les performances techniques générales des logements (gestion de l'énergie et obligations de résultats, gestion de l'eau, gestion des déchets, limitation des charges collectives et individuelles, qualité des espaces verts et facilité d'appropriation par les habitants),
- Le respect des dernières normes environnementales eu égard à la loi climat et résilience,
- La qualité des stationnements avec la recherche d'un stationnement en sous-sol (vers un parc de véhicules plus respectueux de l'environnement),
- La réduction des nuisances dans les logements (et sa prise en compte dans le plan masse), la qualité sanitaire des logements (qualité de l'air intérieur et ventilation),
- La qualité intérieure des logements : privilégier le confort individuel et la qualité de vie des occupants ; la proposition d'une haute qualité de vie urbaine et favoriser le mieux vivre ensemble.

Il convient également d'appréhender la facilitation des déplacements doux : confort, praticité, accessibilité et sécurité des locaux et abris vélos. Les locaux vélos doivent être sûrs (locaux fermés, présence d'arceaux où accrocher son vélo...) et facilement accessibles (donc situés à proximité de la porte d'entrée de l'immeuble et sans escalier). Des abris vélos peuvent également être envisagés.

2.4. Les orientations urbaines et architecturales

Une attention égale sera accordée à toutes les façades, aussi bien principales que secondaires et même aux toitures.

Une attention particulière sera accordée aux matériaux employés : les matériaux qualitatifs et pérennes seront privilégiés comme la brique et la tuile.

Concernant cette opération, il est fortement souhaité l'utilisation de la brique sur l'ensemble des façades extérieures, afin de maintenir une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes, ou à défaut, l'utilisation d'un matériau noble (bois, etc...).

Les toitures terrasses seront accessibles et plantées ou comportant des panneaux solaires. Chaque lot devra avoir un accès extérieur par balcon ou terrasse.

En règle générale, toutes les façades devront être considérées comme « majeures » dans leur traitement architectural et notamment les façades arrières des bâtiments qui qualifient les espaces privatifs.

Les pignons seront traités comme des façades à part entière.

Selon leur situation, sur rue ou sur intérieur, les façades s'adapteront à l'environnement notamment en termes d'ouvertures et d'usages. L'orientation des bâtiments sera prise en compte dans leur conception.

Les équipements techniques doivent être intégrés aux volumes principaux et en aucun cas dans une construction annexe.

2.5. Objet de la consultation

La présente consultation porte sur la cession de charges foncières en vue de la réalisation de programmes immobiliers sur le site des anciens ateliers municipaux de HEM. La Ville de HEM organise cette consultation en vue de retenir un ou plusieurs promoteurs à qui sera cédé le foncier.

La Ville de HEM lance cet appel à projet sur un site propriété de la ville, objet du présent cahier des charges. L'opérateur retenu sera celui qui proposera un projet de qualité qui répond au mieux aux attentes et aux objectifs de la Ville de HEM en termes de politique locale. Le projet portera sur l'ensemble du tènement foncier défini ci-dessus et proposera une programmation conforme au Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'aux orientations reprises dans le présent document :

- Intégration urbaine et contribution à l'amélioration de la qualité de vie dans le quartier,
- Intégration de cellules commerciales alimentaires ou non et d'espaces de restauration compatibles avec un programme de logements collectifs,
- Innovation dans le logement et les espaces communs, pour répondre aux nouveaux modes de vie, et favoriser la mixité sociale et générationnelle au sein de l'opération mais aussi à l'échelle du quartier.

Cette consultation n'est pas soumise au code des marchés publics et ne pourra donner lieu à aucune prime ou indemnité. La Ville de HEM n'engagera aucune participation financière à l'opération cependant les logements locatifs sociaux restent éligibles aux aides accordées par la MEL.

Cette consultation est organisée par la ville hors champ de l'ordonnance 2015-899 du 23/07/2015 relative aux marchés publics et le décret n°2016-360 relatif aux marchés publics.

Dans ce contexte et par leur soumission, tous les membres des groupements candidats reconnaissent donc :

- Que le présent appel à projet constitue une invitation à présenter des offres, à leurs frais et risques,
- Que la Ville de HEM pourra discrétionnairement modifier les termes de la procédure ou y mettre fin à tout moment,

- Que le seul droit dérivant pour les candidats de leur participation à la procédure consiste en l'examen par la ville et ses partenaires de leur proposition. Ils s'interdisent en tant que de besoin de mettre en cause la responsabilité de la ville et de ses conseils.

Les informations contenues dans les présentes ainsi que toute autre information transmise par la ville ou ses conseils ne pourront être réputées constituer le fondement de tout contrat à intervenir ou y avoir déterminé le destinataire. La réception des présentes ou d'une information contenue ou fournie avec elles ou communiquée par écrit, oralement ou par voie électronique à quiconque en relation avec une possible transaction ne constitue ou ne peut être réputée constituer un conseil d'investissement.

Chaque personne devra évaluer de manière indépendante l'opportunité de poursuivre la transaction en interrogeant ses propres conseils. Les présentes ne prétendent pas contenir toutes les informations qu'une partie intéressée pourrait désirer ou exiger en vue de se déterminer sur la transaction. La Ville de HEM ou ses conseils ne peuvent être tenus responsables de l'inexactitude des informations ou des projections ou opinions que les présentes contiendraient relativement à l'opération envisagée. La Ville de HEM ne s'engage ni à corriger ni à compléter les présentes. En toute hypothèse, les parties intéressées devront effectuer leur propre analyse et leurs propres recherches. Seules les déclarations et garanties émises dans un contrat écrit relatif à la transaction pourront engager la Ville de HEM.

En acceptant de recevoir les présentes, le destinataire accepte et reconnaît que toutes les informations qui y sont contenues sont confidentielles et que toute communication ou reproduction partielle ou totale des présentes ou des informations communiquées par la Ville de HEM sont interdites sans le consentement exprès et écrit de celles-ci étant entendu que le destinataire pourra, pour les besoins de son analyse, porter son contenu à la connaissance de ses collaborateurs, mandataires et représentants.

La participation des candidats et des architectes ne donnera pas lieu au paiement d'une prime par la Ville de HEM.

2.6. Déroulement de l'Appel à Projet

Il s'agit de permettre à la collectivité de choisir, sur la base de critères précisés ci-après, le ou les groupements retenus à partir d'une première faisabilité architecturale et paysagère, **d'une offre d'acquisition du foncier, propriété de la commune et le calendrier de l'opération immobilière.**

Equipe en charge de la maîtrise d'ouvrage

Ville de HEM :

Cabinet du Maire :
Monsieur Francis VERCAMER
Elu à l'Urbanisme :
Monsieur Laurent PASTOUR
Service Urbanisme et Aménagement :
Madame Caroline KLEIN
Hôtel de Ville 42 rue du Général Leclerc
59510 HEM
03 20 66 58 45

Réponses aux questions

Les demandes de renseignements complémentaires doivent se faire par e-mail à l'adresse suivante : contact.urbanisme@ville-hem.fr

Les demandes de renseignements complémentaires devront être envoyées au plus tard le 18 décembre 2021 – 12 heures. Il y sera répondu collectivement par messagerie électronique.

Date de remise des propositions

Les opérateurs devront remettre leur dossier tel que défini dans le paragraphe 2.8 du présent document avant le 25 février 2022.

Les frais de transport seront à la charge des concurrents.

Les propositions en format papier (un exemplaire) et sur clé USB seront remises contre récépissé ou envoyées par colis postal en recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Monsieur le Maire de la Ville de HEM
Mairie de HEM
42 rue du Général Leclerc
59510 HEM

Les plis devront porter obligatoirement et exclusivement la mention suivante :

Appel à projet : « CESSION D'UN TERRAIN SUR LA BASE D'UN PROJET DE LOGEMENTS ET COMMERCES rue du 6 juin 1944/rue de la Marjolaine Ville de Hem - (59 - Nord) »

2.7. Composition du dossier d'Appel à Projet

Le dossier comprend les éléments suivants :

- Le présent document,
- Les compétences à mobiliser.

La Ville de HEM souhaite confier ce programme à un opérateur rassemblant les compétences en conception, en aménagement, construction et commercialisation de logements d'habitation et de cellules commerciales, artisanales, alimentaires de proximité ou de restauration. Tout porteur de projet devra s'associer les compétences d'un architecte.

Les candidats devront proposer un programme prenant en compte les points développés ci-avant et conforme au règlement du PLU en vigueur.

2.8. Les offres des candidats devront comprendre les éléments suivants

a) Une note de présentation de l'opérateur

La note de présentation comportera les noms, coordonnées et références de l'opérateur. Si l'opérateur est constitué par un groupement de sociétés, ces indications seront données pour chaque membre du groupement : promoteurs, bailleurs, investisseurs.

b) Détails sur le programme

- Une étude de faisabilité technique indiquant une présentation détaillée de la programmation,
- Les prix prévisionnels de commercialisation des locaux,
- Une étude de faisabilité financière.

c) Approche architecturale et urbaine

Une présentation du projet comprenant : approche urbaine du site, plan masse, de composition détaillée, note explicative du projet et parti pris d'aménagement, traitement des voiries et des espaces verts, des croquis d'ambiance depuis la rue et l'intérieur d'îlot.

d) Planning

Un calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération (études préalables, dépôt des autorisations d'urbanisme, durée du chantier, pilotage, ...).

e) Le prix

Une offre financière pour la cession du terrain, l'opérateur devra présenter une offre de prix net vendeur pour l'acquisition du site, comprenant les frais inhérents, notamment les frais d'acquisition, de démolition, et autres aléas, qui seront à sa seule charge.

Le mémoire technique ne devra pas dépasser 20 pages et l'approche architecturale et urbaine tiendra sur deux planches A3 maximum.

2.9. Examen des propositions

Un comité présidé par Monsieur le Maire, composé d'élus, de techniciens, d'architectes et de personnalités compétentes procédera à **l'examen des dossiers** à une date qui sera communiquée ultérieurement aux candidats.

Le comité se réserve le droit, si nécessaire, d'auditionner les candidats, de se réunir plusieurs fois avant de formuler son avis ou de décider de ne pas donner suite.

2.10. Critères d'appréciation

Les propositions des opérateurs seront appréciées sur la base des critères suivants indiqués sans ordre particulier d'importance :

- Prix d'acquisition du foncier,
- Qualités architecturales, urbaines et paysagères des propositions de projet,
- Qualités environnementales et de développement durable,
- Insertion dans l'environnement,
- Références des opérateurs candidats et des concepteurs proposés,
- Qualité de la programmation, des produits immobiliers et tout particulièrement de la typologie des logements proposés,
- Conditions de compatibilité entre un rdc « commercial » et les logements d'habitation,
- Calendrier de l'opération.

3. Etapas suivant l'examen

La ou les équipes d'opérateurs retenues poursuivra(ont) les négociations avec la Ville de HEM.

Après validation du projet et de ses conditions (programmative, financière, calendaire, etc...) en commission présidée par Monsieur le Maire, le terrain sera cédé par la ville à l'opérateur lauréat de la présente consultation.

Le promoteur ou le groupement de promoteurs et leurs maîtres d'œuvre auront pour objectif de déposer une ou des demandes d'aménager et permis de construire pour l'ensemble du projet pour le 31 mars 2023.

La Ville de HEM informera le lauréat qui remportera l'appel à projet par courrier et restera à la disposition des opérateurs non retenus. Il est précisé que la Ville de HEM se réserve la possibilité à tout moment de ne pas donner suite aux propositions faites par les candidats. De la même façon, si le calendrier opérationnel n'est pas respecté (dépôt du permis de construire notamment) la mairie de HEM se réserve la possibilité de déclarer le lauréat défaillant et de reprendre le classement initial.