

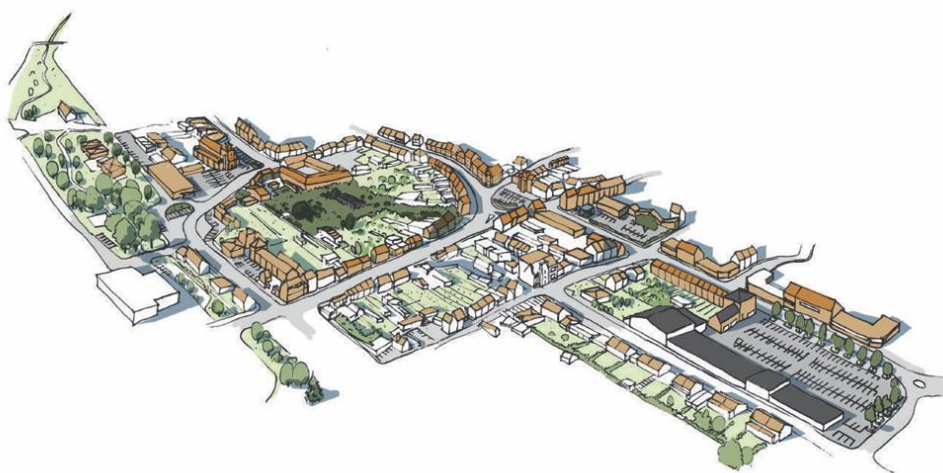


VILLE D'ANNOEULLIN

APPEL A PROJETS

**CESSION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DESTINE
A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS**

Cahier des charges



Date et heure de réception limite des dossiers de candidature :

18/12/2026 à 17h00

Table des matières

<u>1. Résumé</u>	3
<u>2. Contexte et principes directeurs</u>	3
<u>2.1 Contexte</u>	3
<u>2.2 Ambition et objectifs stratégiques de l'appel à projets</u>	12
<u>2.3 Candidats éligibles</u>	14
<u>2.4 Moyens alloués à l'appel à projets</u>	14
<u>2.5 Pilotage et évaluation de l'appel à projets</u>	15
<u>3. Projets attendus des candidats</u>	16
<u>3.1 Contexte des projets attendus</u>	16
<u>3.3 Objectifs stratégiques du projet</u>	17
<u>3.4 Programme, prix d'acquisition et plan de mise en œuvre</u>	18
<u>3.5 Evaluation des projets</u>	19
<u>4. Modalités de candidature, de sélection et d'accompagnement du projet</u>	20
<u>4.1 Composition et dépôt des dossiers de candidature</u>	20
<u>4.2 Critères d'éligibilité des projets</u>	22
<u>4.3 Critères et modalités de sélection des projets</u>	22
<u>4.4 Cadre financier</u>	25
<u>4.5 Modalités de conventionnement et de suivi du projet</u>	26

1. Résumé

L'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France (EPF HdF) est propriétaire d'un ensemble foncier situé à Annœullin, Place du général de Gaulle, dont il a fait l'acquisition pour le compte de la commune d'Annœullin.

Ce foncier a été identifié par la commune afin de concourir à son obligation de rattrapage de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Le présent appel à projets, mené par la commune d'Annœullin, a pour objet la cession de ce foncier au profit d'un opérateur en vue de la réalisation d'un programme de logements ayant vocation à structurer le lien entre la place du Général de Gaulle et le Parvis de l'Eglise du Sacré Cœur/la Voie Verte.

Localisé en centre-ville, la commune d'Annœullin souhaite revitaliser et développer ce quartier.

L'objectif est de créer de nouveaux logements locatifs sociaux en traitant une friche industrielle au cœur de la ville.

Le tènement foncier dispose d'une surface totale de 5305m².

Le candidat devra formuler une offre d'acquisition répondant aux conditions financières définies dans le présent règlement de consultation, précisées au paragraphe 4.4 « Cadre financier ».

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

La date limite de réception des candidatures est fixée au 18/12/2026 à 17h00.

Cette consultation n'est pas soumise au droit de la commande publique et ne pourra donner lieu à aucune prime ou indemnité de la part de la commune d'Annœullin.

2. Contexte et principes directeurs

2.1 Contexte

La commune d'Annœullin

Située au sud de la métropole européenne de Lille et comprenant environ 10 950 habitants, la commune d'Annœullin souhaite poursuivre le développement de son centre-ville tout en limitant la consommation de terres agricoles et en préservant les champs captant.

La Commune d'Annœullin dispose d'environ 852 logements sociaux, ce qui représente environ 19 % du parc de la Commune. En situation de déficit au titre de la loi SRU et participant aux objectifs de préservation de la ressource en eau de la Métropole, la commune s'est engagée

dans un partenariat avec l'EPF visant à produire du logement incluant une part de logements sociaux en renouvellement urbain.

L'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France (EPF HdF)

Créé en 1990 par l'Etat, l'EPF HdF est un Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial (EPIC), qui accompagne les collectivités désireuses de maîtriser leur foncier et de recycler leurs espaces dégradés.

Présent dès les prémices du plan d'aménagement de la collectivité, l'EPF acquiert, requalifie, gère puis cède à la collectivité ou à un aménageur un foncier exploitable pour mener à bien le projet. Son champ d'action s'est diversifié et il exerce aujourd'hui pleinement son rôle d'opérateur foncier pour accompagner les collectivités dans la maîtrise de leur foncier et le recyclage de leurs espaces dégradés.



Convention entre la commune d'Annœullin et l'EPF

L'intervention de l'EPF se déroule en 6 étapes :

Contractualisation avec les collectivités territoriales.

L'EPF reçoit une sollicitation par courriel, courrier ou téléphone. Un chef de projet étudie cette demande, rencontre la collectivité pour mieux comprendre le besoin. La proposition d'intervention qui résulte de ces échanges est soumise au vote du conseil d'administration. Ce dernier statue sur la légitimité de la demande aux vues de la politique d'intervention de

l'EPF. L'EPF signe alors une convention pré-opérationnelle ou opérationnelle, en fonction du type de projet.

Négociation et acquisition des biens situés dans le périmètre foncier défini.

Une fois le projet validé, et la convention signée, notre équipe de négociateurs entre en jeu. Ils rencontrent les propriétaires, établissent des propositions d'acquisition conformes aux prix du marché, négocient puis signent l'achat chez le notaire.

Gestion et mise en sécurité des sites acquis.

Dès le bien acquis, l'EPF souscrit une assurance et met en sécurité les lieux. Nos équipes installent des moyens de sécurité (portes et fenêtres blindées, systèmes de surveillance, gardiennage...), gèrent les flux : gaz, eau, électricité (payer, résilier, dé-raccorder). L'établissement s'acquitte des obligations de tout propriétaire, notamment le paiement des taxes foncières.

Réalisation de travaux de requalification si nécessaire.

En fonction des nécessités du projet, l'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification de tout ou partie des biens dont il est propriétaire. La force de l'EPF réside dans son expertise forte et dans sa capacité à mobiliser un réseau d'entreprises spécialisées sur les problématiques de déconstruction, dépollution, requalification de friches industrielles, dans le respect des règles de la commande publique.

Cession du foncier prêt à un nouvel usage à la collectivité ou à tout autre opérateur que celle-ci aura désigné.

Suivi du projet réalisé sur le foncier ayant fait l'objet de l'intervention de l'EPF.

C'est dans ce cadre que la commune d'Annœullin et l'EPF

ont signé la convention opérationnelle

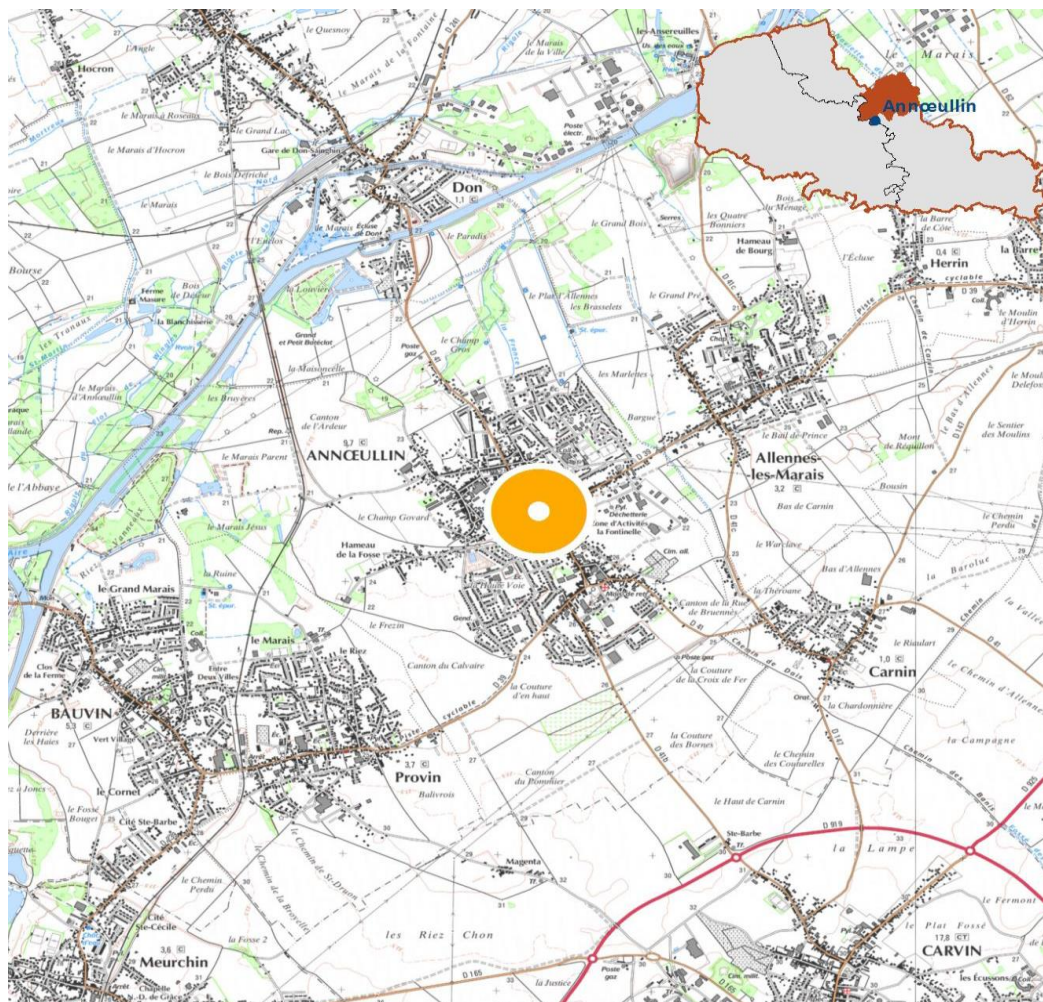
dénommée « Brasserie, rue du Général de Gaulle ».

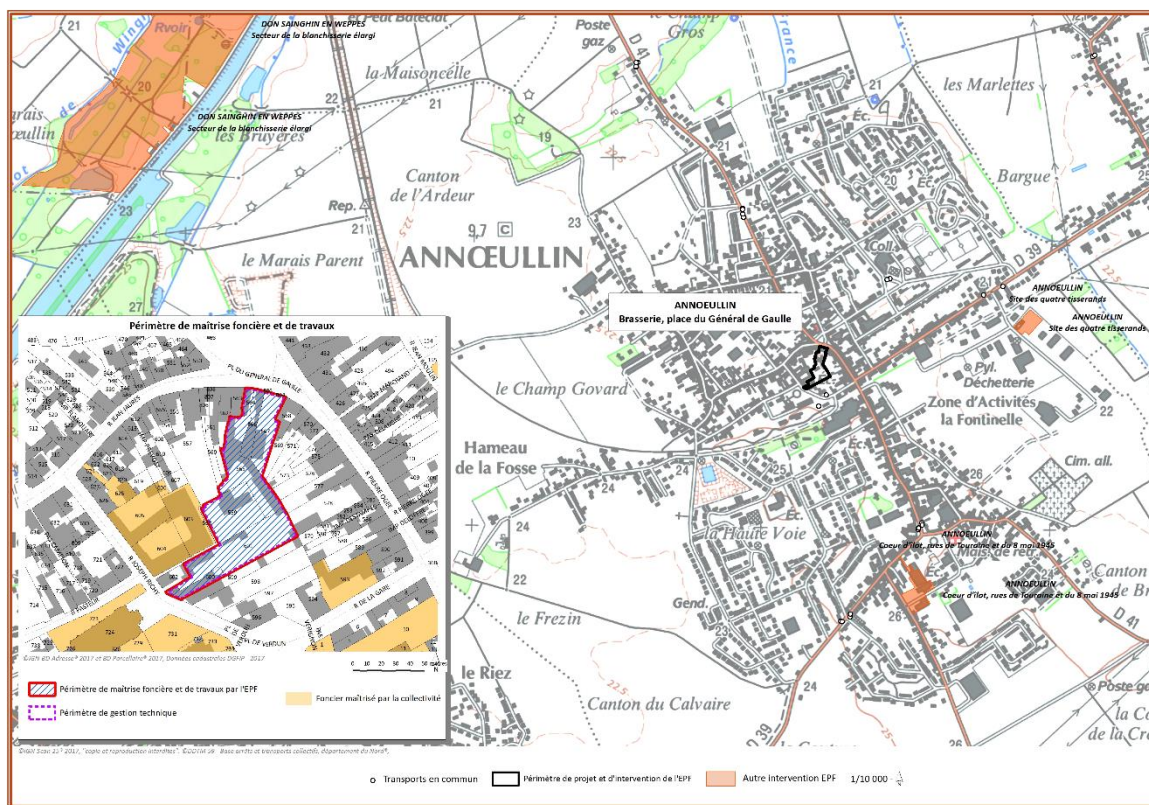
Le site de l'appel à projets

Le site objet du présent appel à projets est situé au cœur de la commune d'Annœullin, rue du Général de Gaulle, qui constitue la place principale de la commune.

Le site présente un caractère traversant, reliant la place du Général de Gaulle à l'Eglise située rue Joseph Richy.

PLAN DE SITUATION





VUE AERIENNE



Le site était constitué de maisons d'habitations et dépendances, de fond de terrains attenants sur une superficie cadastrale de **5305 m²**.

L'appel à projets porte sur la totalité du périmètre foncier.

L'ensemble immobilier était vacant.

Les bâtiments ont été intégralement démolis par l'EPF préalablement à la cession du foncier.
Le site est désormais libre de toute construction.

PHOTOS DU SITE

Accès rue Joseph Richy

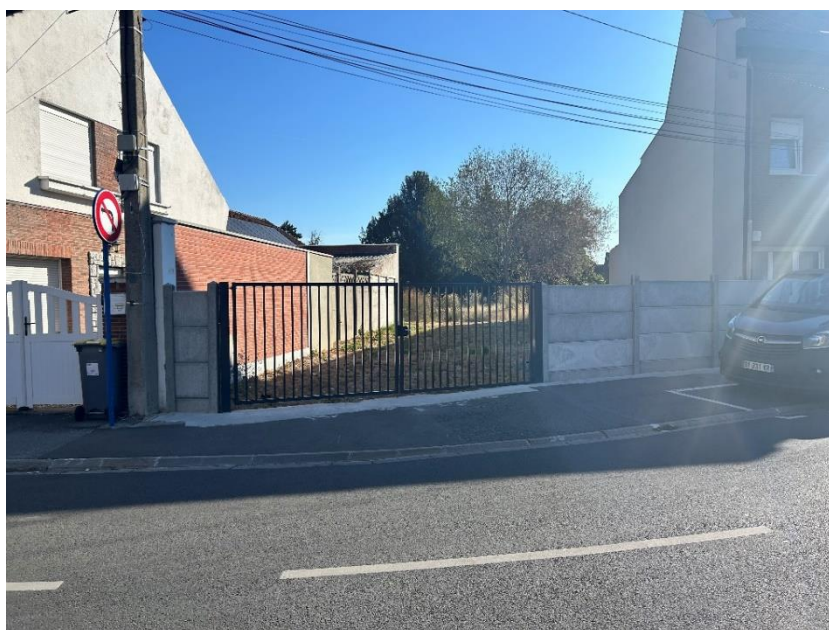


Photo intérieure du site





Accès Place du Général de Gaulle



PARCELLES CONCERNEES

Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Superficie
Annœullin	4 Place du général de Gaulle	AM 559	1067 m ²
Annœullin	5 Place du général de Gaulle	AM564	118m ²
Annœullin	4 B Place du général de Gaulle	AM565	1205m ²
Annœullin	6 Place du général de Gaulle	AM566	325m ²
Annœullin	Place du général de Gaulle	AM567	692m ²
Annœullin	9 Rue Joseph Richy	AM600	252m ²
Annœullin	9 Rue Joseph Richy	AM601	1646m ²

Contenance totale : 5305 m²

Le site est soumis aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Métropole Européenne de Lille (MEL).

Il est classé en zone **UGE1.1 U AAC/PIG1**, conformément au plan de zonage et au règlement du PLU, annexés au présent dossier (annexe n° 1).

Les dispositions applicables sont détaillées dans le règlement du PLU ainsi que dans les documents graphiques, notamment le plan de zonage (annexe n°2) et la fiche information parcelle (annexe n°3).

La parcelle est concernée par une **servitude de mixité sociale (SMS1)**. Cette servitude impose la réalisation d'une proportion minimale de logements locatifs sociaux afin de favoriser la mixité sociale.

La parcelle est également concernée par une **servitude de taille de logements (STL1)**. Cette servitude impose la réalisation d'une proportion minimale de logements répondant à une taille définie, afin de favoriser la production de logements familiaux.

Enfin, le site est couvert par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n° 112)** (annexe n°4). Cette OAP définit les principes d'aménagement applicables au secteur et prévoit notamment la réalisation d'une opération de logements assurant une liaison entre la place du Général-de-Gaulle et la rue Joseph-Richy au moyen d'une continuité paysagère en cœur d'îlot.

Archéologie : Conformément à l'article **R. 523-12 du Code du patrimoine**, une demande de consultation préalable relative au futur projet d'aménagement, en vue de déterminer la nécessité d'éventuelles prescriptions d'archéologie préventive, a été déposée le **12 mai 2022**.

À l'issue de cette consultation, le préfet de la région Hauts-de-France a prescrit, par arrêté du **8 juillet 2022**, la réalisation d'un diagnostic d'archéologie préventive et en a confié l'exécution à un opérateur (annexe n° 5).

Au regard des informations techniques transmises par l'INRAP le **29 octobre 2024**, mettant en évidence les pollutions et les importantes perturbations des terrains, le préfet de la région Hauts-de-France a, par arrêté du **29 octobre 2024**, abrogé l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2022. En conséquence, il a renoncé à prescrire un diagnostic d'archéologie préventive sur ce projet, au regard de l'état des connaissances archéologiques et de l'état de conservation des vestiges potentiels sur le secteur (annexe n°6).

Travaux de proto aménagement réalisés sur le site par l'Établissement Public Foncier (EPF)

Dans le cadre de son intervention sur le site, l'Établissement Public Foncier (EPF) a réalisé les travaux de proto-aménagement nécessaires à sa requalification.

Ces interventions ont notamment porté sur la déconstruction des bâtiments existants ainsi que sur des opérations de dépollution de sources concentrées, conformément aux études techniques préalablement réalisées.

À la date du présent appel à projets, l'ensemble de ces travaux est achevé. Il appartient donc aux candidats de poursuivre les études de conception et d'assurer la réalisation du futur projet d'aménagement dans le respect des contraintes techniques, réglementaires et urbanistiques applicables.

Les rapports de fin de travaux, les études techniques, les diagnostics réalisés, les documents relatifs aux opérations de déconstruction et de dépollution, ainsi que l'ensemble des pièces produites dans le cadre de l'intervention de l'EPF, sont annexés au présent dossier (annexes DOP et fiche synthèse travaux). Les candidats sont réputés en avoir pris connaissance et devront en tenir compte pour l'élaboration de leur offre, sans pouvoir se prévaloir ultérieurement d'une méconnaissance de ces éléments.

2.2 Ambition et orientations stratégiques de l'appel à projets

Le projet présenté par les candidats devra être compatible avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Européenne de Lille (MEL) et respecter les orientations définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°112, annexée au présent dossier.

À ce titre, le projet devra notamment :

- contribuer à la requalification de l'ancien site de la brasserie par la réalisation d'une opération d'habitat qualitative participant au renouvellement urbain du centre-ville ;

- assurer une continuité urbaine et paysagère entre la place du Général-de-Gaulle, la rue Pierre-Ogée, la rue Joseph-Richy et la Voie Verte, en favorisant les déplacements des piétons et des cyclistes ;
- proposer une offre de logements diversifiée répondant aux besoins de la commune, dans le respect des servitudes de mixité sociale (SMS) et de taille de logements (STL) ainsi que des objectifs de l'OAP ;
- intégrer une qualité architecturale, urbaine et paysagère permettant une insertion harmonieuse du projet dans son environnement, notamment en respectant les hauteurs, les gabarits et les principes d'implantation définis par l'OAP ;
- préserver et renforcer la place du végétal en conservant les espaces présentant un intérêt paysager, en développant la biodiversité et en limitant l'imperméabilisation des sols ;
- mettre en œuvre une gestion durable des eaux pluviales, en privilégiant les dispositifs d'infiltration et les aménagements favorisant la préservation de la ressource en eau ;
- proposer un projet répondant aux enjeux de transition écologique, de lutte contre les îlots de chaleur, de performance environnementale et de qualité du cadre de vie.

Conformément à l'OAP n°112, le projet devra intégrer une programmation comportant un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux, répartis à hauteur de 70 % de logements PLUS et 30 % de logements PLAI, ainsi que les autres prescriptions prévues par le document d'urbanisme.

La commune souhaite toutefois encourager une programmation allant au-delà de ces prescriptions minimales afin de contribuer aux objectifs définis dans son Contrat de Mixité Sociale (CMS). À ce titre, les candidats sont invités, dans la mesure du possible, à proposer une répartition de l'offre de logements sociaux privilégiant au moins 30 % de logements PLAI et limitant la part des logements PLS à 30 % maximum de l'ensemble des logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS/PLS).

Cette orientation constitue une attente de la commune et un critère qualitatif d'appréciation des candidatures. Elle n'a pas pour objet de modifier les prescriptions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme ou de l'OAP n°112, auxquelles les projets devront demeurer pleinement conformes.

Dans le cadre de la politique communale en faveur du bien vieillir et du maintien de l'autonomie des personnes âgées, les élus souhaitent également que le projet puisse intégrer une dimension spécifique dédiée à l'habitat adapté des seniors, notamment par la réalisation d'un programme de type OCTAVE (Domiciles Accompagnés).

Cette orientation vise à proposer une offre de logements adaptée aux besoins des personnes âgées autonomes ou en perte progressive d'autonomie, favorisant leur maintien dans un environnement résidentiel de qualité, le lien social, la proximité des services et la mixité générationnelle.

Les candidats sont ainsi invités à étudier la possibilité d'intégrer, au sein de leur programmation, un dispositif répondant aux objectifs du programme OCTAVE ou tout dispositif équivalent poursuivant les mêmes finalités. Les propositions devront préciser les

modalités envisagées en matière de typologie des logements, d'adaptation des espaces, d'accompagnement des occupants et d'intégration du dispositif dans le projet global.

Plus largement, les candidats devront démontrer, dans leur mémoire de présentation, la manière dont leur projet répond aux orientations de l'OAP n°112 ainsi qu'aux objectifs poursuivis par la commune en matière de qualité urbaine, architecturale et environnementale, de mixité sociale, d'adaptation de l'offre de logements aux besoins des habitants, de prise en compte des mobilités douces, de gestion durable de l'eau, de préservation du patrimoine végétal ainsi que de qualité des espaces publics et des espaces communs. L'OAP n°112 est jointe en annexe au présent dossier et s'impose aux candidats.

2.3 Candidats éligibles

L'appel à projets est ouvert à tous types de candidats : opérateurs immobiliers/urbains, habitat participatif...

Il est toutefois attendu des candidats des références sur les réalisations déjà effectuées sur le volet habitat et qu'ils démontrent leur capacité financière à réaliser le projet.

2.4 Moyens alloués à l'appel à projets

Le prix de vente du foncier est en principe égal au coût de revient pour l'EPF.

Le coût de revient correspond à l'ensemble des dépenses opérationnelles réalisées par l'EPF au titre de la convention opérationnelle signée avec la commune d'Annœullin, déduction faites des recettes perçues.

Toutefois, dans la mesure où le projet retenu répond à un besoin de logements et participe à l'ambition de produire des logements, de revitaliser les centralités et de traiter les friches résidentielles, il pourra bénéficier des aides mises en place par l'EPF dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028.

Ces aides consistent en :

- ❖ La réalisation et l'aide au financement du coût des études et travaux de proto aménagement (prise en charge financière de 80% du coût de l'opération de travaux)
- ❖ Une minoration du prix de vente du foncier (par rapport à son coût de revient) dont l'obtention et le montant sont soumis à validation par l'EPF



2.5 Pilotage et évaluation de l'appel à projets

Le présent appel à projets est mené par la commune d'Annœullin qui diffusera le présent appel à projets sur la plateforme des marchés publics.

La Commune d'Annœullin et L'Etablissement Public Foncier diffuseront le présent appel à projets sur leurs différents réseaux sociaux

La commune d'Annœullin réceptionnera les candidatures par voie électronique.

L'analyse des offres sera effectuée conjointement par la commune d'Annœullin et l'EPF.

La commune d'Annœullin notifiera les résultats de l'appel à projets par voie électronique.

La commune d'Annœullin délibérera pour autoriser la cession du site par l'EPF au profit du lauréat.

L'EPF formalisera l'acte de cession au profit du lauréat et réalisera le contrôle de la réalisation effective du projet.

Une évaluation sera faite du processus et le suivi du projet : évaluation/retour d'expérience du lauréat dans les 1 an et 5 ans de la livraison des logements.

Le but est de mesurer la réussite du projet eu égard à l'ambition initiale et aux objectifs stratégiques ainsi que l'amélioration des futurs appels à projets.

Le lauréat sera amené à participer à cette évaluation selon des modalités décrites au **4.5 Modalités de conventionnement et de suivi du projet.**

Une communication sera faite par l'EPF à chaque étape de l'appel à projets et de la réalisation du projet.

Les réalisations ambitieuses de l'opérateur sélectionné seront mises en avant par l'EPF.

Elles pourront faire l'objet d'une communication sur les réseaux sociaux ou dans le rapport d'activité de l'EPF, ainsi que par la commune.

3. Projets attendus des candidats

3.1 Contexte des projets attendus

Le projet devra démontrer la manière dont il répond aux ambitions de la commune définies au chapitre 2.2, notamment en matière de renouvellement urbain, de diversification de l'offre de logements, de mixité sociale, de qualité architecturale, urbaine et paysagère, de transition écologique, de mobilités douces, de gestion durable des eaux pluviales, de préservation du patrimoine végétal ainsi que d'adaptation de l'offre de logements aux besoins de la population, notamment par l'intégration d'une offre d'habitat destinée aux seniors de type OCTAVE ou d'un dispositif équivalent.

À ce titre, les candidats préciseront notamment les dispositions envisagées en faveur de l'habitat adapté aux seniors, notamment par l'intégration d'une offre de type **OCTAVE (Domiciles Accompagnés)** ou de tout dispositif équivalent répondant aux objectifs de maintien de l'autonomie, de lien social et de mixité générationnelle.

Le site est couvert par l'OAP n°112 du PLU3 de la Métropole Européenne de Lille.

Le périmètre actuellement représenté dans l'OAP n°112 comporte toutefois une erreur matérielle et ne correspond pas à l'emprise foncière retenue dans le cadre de l'opération portée par la commune et l'Établissement Public Foncier (EPF). Une procédure de modification du PLU3 est en cours afin de rectifier ce périmètre et de le mettre en cohérence avec l'emprise réelle de l'opération.

Cette erreur de périmètre a également une incidence sur la représentation du « secteur végétal existant à préserver » figurant dans l'OAP. Sa délimitation sera également rectifiée dans le cadre de cette procédure afin de correspondre à la réalité du site.

Les candidats sont invités à élaborer leur projet sur la base de l'emprise foncière objet du présent appel à projets et des documents annexés au présent règlement. Les orientations de l'OAP n°112 demeurent prises en compte dans l'élaboration des projets, sous réserve des corrections graphiques faisant l'objet de la procédure de modification en cours.

Le candidat devra démontrer sa compréhension des enjeux urbains, architecturaux, paysagers, environnementaux et sociaux du site de l'ancienne brasserie et justifier les choix retenus pour son projet.

À ce titre, le dossier de candidature devra notamment présenter :

- une analyse du contexte urbain, paysager et patrimonial du site ainsi que de son insertion dans le centre-ville d'Annœullin ;
- le parti d'aménagement retenu et sa cohérence avec les orientations de l'OAP n°112 ;

- les principes d'organisation des espaces bâtis, des espaces publics, des espaces paysagers et des liaisons douces ;
- les principes architecturaux proposés et leur insertion dans le tissu urbain existant.

3.2 Ambition du projet

Le candidat devra présenter l'ambition générale de son projet et expliquer les principes qui guideront la transformation du site de l'ancienne brasserie.

Il précisera notamment le parti pris retenu pour faire de ce site un nouveau secteur d'habitat intégré au centre-ville d'Annœullin, en cohérence avec les orientations définies par la commune et les prescriptions de l'OAP n°112.

Afin d'illustrer l'identité du projet proposé, le candidat pourra associer à son offre une expression synthétique, sous la forme d'un slogan ou d'une signature de projet, permettant de traduire l'esprit de l'opération.

Cette présentation sera accompagnée d'une note expliquant notamment :

- les intentions générales du projet ;
- la manière dont le site sera valorisé et reconnecté à son environnement urbain ;
- les principes d'organisation retenus pour les constructions, les espaces publics et les espaces paysagers ;
- les choix en matière de qualité architecturale, d'intégration paysagère et de qualité du cadre de vie ;
- les éléments qui caractérisent l'intérêt et la spécificité de la proposition.

Le candidat présentera également les grandes lignes de la programmation envisagée et les réponses apportées aux besoins identifiés par la commune.

3.3 Objectifs stratégiques du projet

Le candidat précisera la manière dont son programme et son projet d'aménagement contribuent aux objectifs stratégiques définis par la commune dans la partie 2.3 du présent règlement de consultation.

Il prendra notamment en compte les réflexions menées dans le cadre de l'étude sur le réaménagement du centre-ville, et plus particulièrement les ateliers de concertation réalisés en 2021 et 2022 relatifs au devenir du site de l'ancienne brasserie (Annexes 7).

Le candidat prendra également en compte les principes d'aménagement issus du scénario final retenu dans le cadre de l'étude sur le réaménagement du centre-ville, notamment en matière de stationnement. À ce titre, le scénario prévoit la réalisation de 71 places de stationnement correspondant aux besoins du programme, complétées par 10 places supplémentaires. (Annexe 8 – scénario final).

Les comptes rendus des ateliers ainsi que le scénario d'aménagement retenu sont joints en annexe au présent règlement de consultation. Ils constituent un élément de référence permettant aux candidats d'appréhender les attentes de la commune concernant l'intégration du projet dans son environnement urbain.

Le candidat précisera les réponses apportées par son programme et son projet en matière d'organisation du site, de qualité urbaine, d'insertion dans le centre-ville, de mobilités, d'espaces publics et de qualité du cadre de vie.

3.4 Programme, prix d'acquisition et plan de mise en œuvre

L'appel à projets porte sur la qualité du projet proposé au regard des objectifs et attentes définis dans le présent règlement de consultation, ainsi que sur les conditions économiques et opérationnelles permettant sa réalisation.

Programme

Le candidat présentera le programme envisagé sur le site et précisera les principales caractéristiques de son projet.

Il indiquera notamment :

- la programmation globale proposée ;
- le nombre prévisionnel de logements et leur répartition par typologie ;
- la répartition entre les différentes catégories d'habitat ;
- les réponses apportées aux objectifs de mixité sociale et aux besoins identifiés par la commune ;
- les propositions en matière d'habitat adapté aux seniors, notamment par l'intégration d'un programme de type OCTAVE (Domiciles Accompagnés) ou d'un dispositif équivalent.

Afin de permettre aux candidats de prendre connaissance des caractéristiques et des attendus liés au dispositif OCTAVE, le cahier des charges architecturales (annexe n°9) ainsi que la fiche de présentation du dispositif (annexe 10) sont joints.

Le candidat justifiera les choix de programmation retenus au regard des orientations définies par la commune, des prescriptions de l'OAP n°112 et des caractéristiques du site.

Prix d'acquisition

Le candidat proposera un prix d'acquisition HT pour l'ensemble du foncier objet du présent appel à projets.

La proposition financière devra être cohérente avec le projet présenté, sa programmation et son équilibre économique global.

Le candidat devra prendre en compte le prix minimum de cession attendu par la commune et l'EPF. Toute proposition financière inférieure à ce montant devra être accompagnée d'une justification détaillée permettant d'apprécier les contraintes ou éléments particuliers du projet susceptibles de l'expliquer.

Les éléments relatifs au coût de revient de l'opération portée par l'EPF, aux conditions financières de cession ainsi qu'aux éventuelles aides mobilisables sont précisés au paragraphe 4.4 « Cadre financier » du présent règlement.

L'EPF, compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, appliquera le régime de TVA en vigueur au moment de la revente des biens acquis. La TVA sera ajoutée au prix de cession.

Plan de mise en œuvre

Le candidat présentera les modalités envisagées pour assurer la réalisation de son projet.

Il précisera notamment :

- les principales étapes de mise en œuvre de l'opération ;
- le calendrier prévisionnel de réalisation ;
- les moyens humains, techniques et financiers mobilisés ;
- les modalités de pilotage et de coordination des différents intervenants.

Le candidat est invité à réaliser les études et investigations nécessaires afin d'identifier les éventuelles contraintes techniques, réglementaires ou opérationnelles et de s'assurer de la compatibilité du site avec le projet proposé.

Des conditions suspensives relatives notamment à la réalisation d'études complémentaires (études de sols, études géotechniques ou autres diagnostics nécessaires) pourront, le cas échéant, être prévues dans la promesse de vente.

Le calendrier proposé devra permettre d'apprécier la capacité du candidat à engager et conduire l'opération dans des délais compatibles avec les objectifs poursuivis par la commune.

Le calendrier de mise en œuvre du projet devra être précisé et intégrera le calendrier des travaux EPF le cas échéant. cf. [Calendrier prévisionnel](#).

3.5 Evaluation des projets

Le candidat précisera les modalités permettant d'apprécier les résultats et les effets de l'opération après sa réalisation, notamment à un an et à cinq ans après la livraison des logements.

À ce titre, il proposera des indicateurs ou éléments d'appréciation permettant d'évaluer notamment :

Bien-être et qualité du cadre de vie :

- la qualité de la programmation proposée et son adéquation aux besoins des habitants ;
- la qualité de l'insertion urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du projet ;
- la qualité des espaces communs et des espaces publics réalisés ;
- l'appropriation du site par les habitants et les usagers.

Attractivité et contribution au développement du centre-ville :

- l'amélioration du cadre de vie et l'attractivité résidentielle du secteur ;
- la contribution du projet à la revitalisation de la centralité communale ;
- la diversité des publics accueillis et la mixité sociale ;
- le cas échéant, le fonctionnement et l'intégration d'une offre d'habitat adaptée aux seniors de type OCTAVE ou équivalent.

Le candidat pourra également proposer toute modalité complémentaire de suivi permettant d'apprécier la réussite du projet dans la durée.

4. Modalités de candidature, de sélection et d'accompagnement du projet

4.1 Composition et dépôt des dossiers de candidature

Dossier de candidature

Les candidats devront déposer un dossier de candidature comprenant les éléments suivants.
Celui-ci ne devra pas dépasser 30 pages (annexes comprises).

I. Une note de présentation du candidat comprenant :

- La présentation du candidat datée et signée par la personne habilitée à engager la société. En cas de groupement, l'identification des membres du groupement, la répartition des rôles, la forme du groupement et l'habilitation du mandataire ;

- Les références du candidat (ou des membres du groupement) sur des opérations de logements déjà réalisées.

II. Une note de présentation du projet comprenant :

- Une présentation synthétique de l'ambition du projet, pouvant notamment prendre la forme d'un slogan ou d'une signature de projet ;
- Tout élément descriptif et graphique permettant de présenter le projet. La qualité de la réflexion, de la proposition et de sa présentation sera appréciée avec attention.

III. Les éléments financiers comprenant :

L'offre d'acquisition du site précisant le prix proposé hors taxes ainsi que les éventuelles conditions suspensives que le candidat souhaite assortir à son offre. Ces conditions devront être précisément détaillées et justifiées dans le dossier de candidature. Le candidat indiquera notamment leur nature, leurs modalités de réalisation et, le cas échéant, leur délai de mise en œuvre. Aucune condition suspensive nouvelle ne pourra être introduite ultérieurement sans l'accord de la commune et de l'EPF.

Le bilan prévisionnel de l'opération dûment complété, daté et signé.

Dans l'hypothèse où l'opération ne présenterait pas un équilibre financier, le candidat précisera les éléments justifiant le déficit estimé.

IV. Une note présentant le montage juridique et opérationnel comprenant :

- La stratégie et le phasage de commercialisation ;
- Les modalités d'organisation, de pilotage et de mise en œuvre de l'opération ;
- Les modalités d'évaluation du projet un an et cinq ans après la livraison des logements.

Renseignements complémentaires

Toute information relative à l'appel à projet pourra faire l'objet d'une question écrite transmise sur la plateforme des marchés publics sous la référence : **AAP site ancienne brasserie**.

Il ne sera répondu à aucune question orale dans un souci d'équité entre les candidats.

Modalités de remise des dossiers

Les dossiers de candidature devront être transmis par voie dématérialisée uniquement sur la plateforme des marchés publics.

La date limite de dépôt des candidatures est fixée au 18/12/2026 à 17h.

Entretien avec les opérateurs-gestionnaires présélectionnés : courant février 2026

Désignation du lauréat : 28/05/2026

4.2 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
- ❖ Complétude du dossier de candidature
- ❖ Respect de la date limite de remise

4.3 Critères et modalités de sélection des projets

Critère de sélection

Les offres seront examinées au regard du dossier de candidature remis par les candidats et appréciées selon les critères ci-après.

Critère n°1 – Qualité des références et solidité du groupement (10 points)

Seront notamment appréciés :

- les références du candidat ou des membres du groupement sur des opérations de nature et d'importance comparables ;
- la complémentarité des compétences mobilisées ;
- l'organisation et la capacité du candidat à conduire l'opération.

Critère n°2 – Qualité du projet (55 points)

Seront notamment appréciés :

Qualité de la programmation de logements (15 points)

- la diversité et la cohérence de l'offre proposée ;
- la capacité du projet à répondre aux besoins identifiés sur le territoire ;
- la qualité des typologies de logements envisagées ;
- la contribution du projet aux objectifs du Contrat de Mixité Sociale de la commune, dans le respect des prescriptions de l'OAP n°112.

Prise en compte des besoins liés au vieillissement de la population et à l'habitat adapté des seniors (20 points)

Seront notamment appréciées les propositions visant à intégrer une offre de logements adaptée aux personnes âgées autonomes ou en perte progressive d'autonomie, notamment au travers de la mise en œuvre d'un programme de type **OCTAVE (Domiciles Accompagnés)** ou d'un dispositif équivalent, ainsi que la qualité de son intégration dans le projet global, en matière d'accompagnement, de lien social et de mixité générationnelle.

Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale (20 points)

Seront notamment appréciées :

- la qualité de l'insertion du projet dans son environnement ;
- la cohérence du parti d'aménagement avec les orientations de l'OAP n°112 ;
- la qualité architecturale des constructions ;
- la qualité des espaces publics et des espaces communs ;
- la prise en compte des mobilités douces ;
- la gestion durable des eaux pluviales ;
- la préservation et le renforcement du patrimoine végétal ;
- les performances environnementales et la qualité du cadre de vie proposées.

Critère n°3 – Offre financière (20 points)

Seront notamment appréciés :

- le montant de l'offre d'acquisition proposée au regard des attentes de la commune et de l'EPF ;
- la cohérence entre le prix proposé, le programme présenté et l'équilibre économique de l'opération ;
- la crédibilité et la soutenabilité du bilan prévisionnel de l'opération.

Critère n°4 – Méthodologie de mise en œuvre (15 points)

Seront notamment appréciés :

- la qualité du montage juridique et opérationnel proposé ;
- la stratégie et le phasage de commercialisation ;
- les modalités de pilotage et de coordination de l'opération ;
- le calendrier prévisionnel de réalisation ;
- la pertinence des modalités d'évaluation du projet à un an et à cinq ans après la livraison des logements.

Notation

Chaque critère fera l'objet d'une appréciation qualitative et d'une notation conformément au barème ci-dessus.

La note finale de chaque offre sera établie sur **100 points**.

La commune se réserve la possibilité d'engager une phase de négociation avec les candidats admis à cette phase de la procédure, conformément aux dispositions du présent règlement de consultation.

Modalités de sélection

La commune établit un tableau d'analyse des offres partagé avec l'EPF.

A la suite de cette analyse, la commune d'Annœullin sélectionne un lauréat ou se réserve le droit d'auditionner les candidats les mieux notés.

L'audition éventuelle des candidats

Des auditions seront réalisées en tant que besoin par la commune d'Annœullin et l'EPF.

Les candidats seront informés par courrier électronique de l'organisation des auditions.

Elles se dérouleront dans les locaux de la commune d'Annœullin en présence des membres du jury.

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

Ce complément est transmis sur la plateforme des marchés publics sous la référence : **APP site ancienne Brasserie**

Composition du jury

Le jury de sélection est composé à minima :

- ❖ Des représentants de la commune d'Annœullin : Monsieur le Maire ainsi que l'adjoint délégué au Développement Urbain et au Patrimoine Communal, la conseillère déléguée aux seniors et parcours résidentiels, l'adjoint à l'environnement, la sécurité et la Voirie, le Directeur Général des Services, le Directeur des Services Techniques et le Directeur du service urbanisme et aménagement du territoire de la ville.
- ❖ De représentants de l'EPF : Le chef de projet

Résultats de l'appel à projets

Les résultats de l'appel à projets et le choix de l'opérateur se feront par décision de la commune d'Annœullin avec l'accord de l'EPF et seront notifiés par courrier électronique à l'ensemble des candidats.

Les propositions reçues n'engageront pas l'EPF à céder le site objet des présentes si la commune d'Annœullin estime que les propositions reçues ne sont pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à en justifier.

La commune d'Annœullin se réserve le droit de déclarer l'appel à projets infructueux.

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

L'EPF et le lauréat contractualisent leurs engagements dans une promesse de vente dans les 4 mois de la notification des résultats de l'appel à projet ainsi qu'il sera dit ci-après. (cf. **4.5 Modalités de conventionnement et de suivi du projet**)

4.4 Cadre financier

Le coût de revient prévisionnel de l'opération foncière portée par l'Établissement Public Foncier (EPF) est estimé à **1 914 341 € HT**. Il se décompose comme suit :

Nature des dépenses	Montant HT
Acquisition foncière	935 000 €
Frais d'acquisition	11 207 €
Frais de gestion	80 000 €
Travaux de proto-aménagement	881 634 €
Forfait de frais complémentaires	6 500 €
Coût de revient prévisionnel	1 914 341 €

Dans le cadre de son intervention, l'EPF mobilise plusieurs dispositifs d'aides destinés à favoriser la reconversion du site et la réalisation d'une opération d'habitat répondant aux objectifs poursuivis par la commune.

Ces dispositifs comprennent notamment :

- une participation de l'EPF au financement des travaux de proto-aménagement, à hauteur de **705 307 € HT**, correspondant à 80 % du coût de ces travaux ;
- une décote foncière additionnelle prévisionnelle de **497 034 € HT**, susceptible d'être accordée sous réserve du respect des conditions fixées par l'EPF. Cette décote fera l'objet d'un contrôle a posteriori des engagements pris par le lauréat.

Compte tenu de ces éléments, **le prix minimum de cession attendu par la commune est fixé à 712 000 € HT pour l'ensemble du foncier objet du présent appel à projets.**

Ce prix résulte du coût de revient prévisionnel de l'opération, déduction faite des aides mobilisées par l'EPF au titre des travaux de préparation et de requalification du site ainsi que de la décote foncière additionnelle susceptible d'être accordée.

Le candidat devra établir son offre d'acquisition en tenant compte de ce prix minimum de cession.

Toute proposition financière inférieure à ce montant devra être accompagnée d'une justification détaillée exposant les contraintes techniques, économiques ou programmatiques propres au projet proposé. Cette justification sera analysée par la commune et l'EPF dans le cadre de l'examen des offres, sans préjuger de son acceptation.

Après analyse et acceptation de l'offre retenue, la décote foncière effectivement accordée sera déterminée. Elle correspondra à la différence entre le coût de revient prévisionnel de l'opération, le prix de cession retenu et les aides accordées par l'EPF au titre des travaux de préparation et de requalification du site.

L'attribution définitive de cette décote est conditionnée au respect des engagements pris par le lauréat. Elle ne sera définitivement acquise qu'à l'issue du contrôle de la réalisation effective du projet, effectué par l'EPF dans un délai maximal de cinq ans à compter de la cession du foncier.

L'EPF, en sa qualité d'assujetti à la TVA, appliquera le régime de TVA en vigueur au moment de la cession. La TVA sera ajoutée au prix de vente dans les conditions prévues par la réglementation applicable.

4.5 Modalités de conventionnement et de suivi du projet

Formalisation des engagements

Si l'appel à projets est fructueux, une lettre d'intention sera signée par l'EPF à destination du lauréat, qui devra déposer son autorisation d'urbanisme dans les 6 mois de la notification de cette lettre d'intention.

Passé le délai de 6 mois, l'EPF aura la possibilité de ne pas donner suite avec le lauréat et de déclarer lauréat le candidat suivant dans le classement.

Après l'obtention des autorisations d'urbanisme, un délai de 4 mois maximum pour signer un acte de vente ou une promesse s'appliquera.

La promesse de vente reprend la description du programme immobilier sélectionné, le calendrier de l'opération ainsi que le cas échéant le montant de la décote accordée par l'EPF sur le prix de cession. La promesse aura une durée maximum de 12 mois.

Elle pourra notamment intégrer les conditions suspensives d'usage suivantes :

- Réalisation d'études géotechnique et environnementales dont les résultats ne remettent pas en cause de manière significative la réalisation du projet
- Obtentions des décisions de financement du projet

Si les études réalisées concluent à la non-faisabilité du projet, le lauréat acquéreur sera libéré de tout engagement et l'EPF aura la faculté de déclarer lauréat le candidat suivant dans le classement.

La signature définitive de l'acte de vente devra intervenir au plus tard avant le 30/09/2028.

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

- Il prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve au jour de la vente, sans recours contre le vendeur.
- Il s'assurera de la compatibilité du site cédé avec la réalisation de son opération.
- Il s'engagera à mentionner son partenariat avec l'EPF dans toutes les actions de communication portant sur le projet.

- Il s'engagera à verser à l'EPF une indemnité correspondant au montant de la décote accordée sur le prix de cession actualisée au taux d'intérêt légal, en cas de non-réalisation du programme immobilier constaté lors du contrôle qui sera réalisé par l'EPF dans les 5 ans de la cession au plus tard.
- Il s'engagera à évaluer et à rendre compte à l'EPF et à la commune d'Annœullin, 1 an et 5 ans après la livraison des logements, des résultats de l'opération en termes de bien être, de préservation de l'environnement et d'attractivité.

Calendrier prévisionnel

- ❖ Date limite de dépôt des candidatures : 18/12/2026
- ❖ Désignation du lauréat et notification des résultats : 28/05/2027
- ❖ Lettre d'intention : 30/06/2027
- ❖ Dépôt et obtention des autorisations d'urbanisme
- ❖ Date de signature de l'acte de vente au plus tard : 30/09/2028
- ❖ Evaluation/retour sur expérience de l'acquéreur : 1 an après la livraison des logements, 5 ans après la livraison des logements
- ❖ Contrôle des engagements ayant justifié l'application des aides financières : 5 ans après la cession du foncier au plus tard (ou sur demande anticipée)

Il est ici précisé que le calendrier prévisionnel de la cession pourra faire l'objet d'adaptations par le candidat à l'exception des dates de signatures au plus tard de la vente.

Candidatures en ligne jusqu'au 18/12/2026

Annexes

Annexe 1 : Règlement du PLU

Annexe 2 : Plan de zonage

Annexe 3 : Fiche information parcelle

Annexe 4 : OAP n° 112

Annexe 5 : Arrêté de prescription archéologique

Annexe 6 : Abrogation d'arrêté de prescription

Annexes 7 : CR – Ateliers n° 1, 2 et 3.

Annexe 8 : Scénario Final

Annexe 9 : Cahier des charges architecturales OCTAVE

Annexe 10: Fiche de présentation du dispositif OCTAVE

Annexe : DOP

Annexe : Fiche synthèse travaux