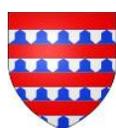


APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

CESSION AVEC CHARGES

*Consultation de promoteurs immobiliers
pour la réalisation d'une opération de logements*

Place Verte - GODEWAERSVELDE



Date de remise des offres :
Le 14 novembre 2025 à 12H00

Cahier des charges

TABLE DES MATIÈRES

I - PARTIE TECHNIQUE

OBJET & CONTEXTE	3
LOCALISATION ET PÉRIMÈTRE DE L'A.M.I.	4
PROGRAMME ET PRESCRIPTIONS	5

II - PARTIE ADMINISTRATIVE

DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION	8
VISITE DU SITE	8
RÉPONSE ATTENDUE	8
CRITÈRES DE SÉLECTION	9

III - CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DU TERRAIN

CONDITIONS GÉNÉRALES	10
----------------------------	----

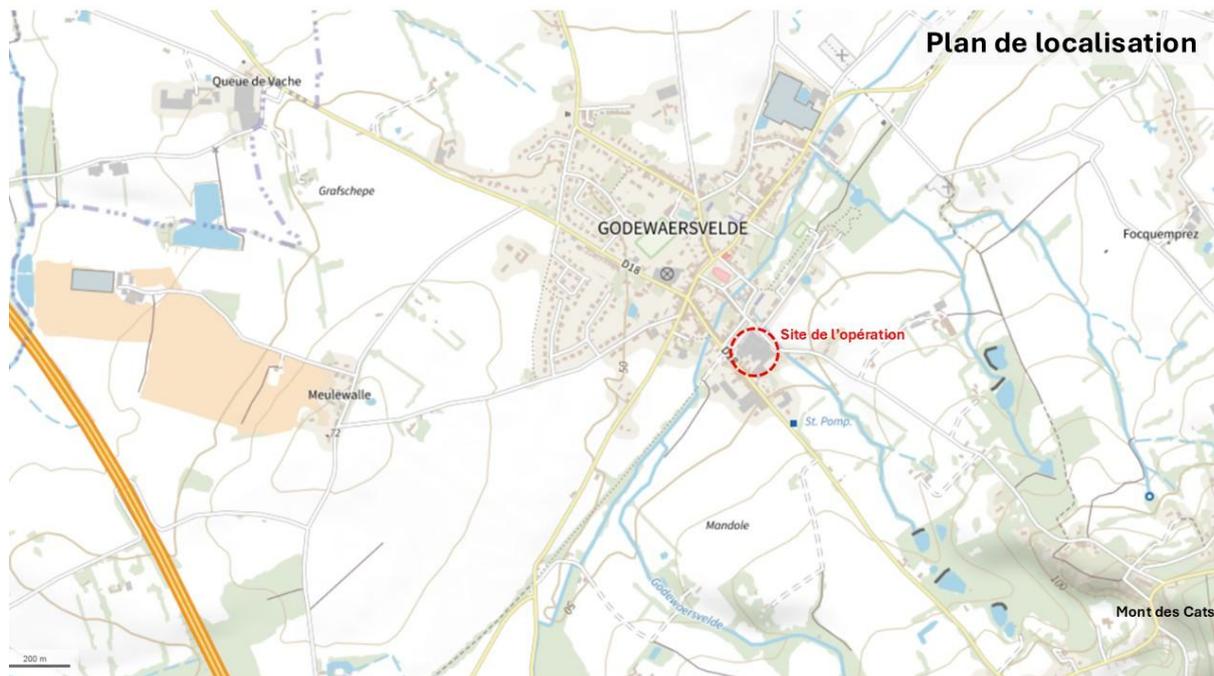
I - PARTIE TECHNIQUE

OBJET

Cet appel à manifestation d'intérêt est organisé par la Commune de Godewaersvelde en collaboration avec la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre en vue de la cession foncière avec charges d'un ensemble immobilier décrit ci-après.

Cette cession foncière avec charges imposera à l'acquéreur la réalisation d'un programme de logements

CONTEXTE



Localisation du site sur la commune

Godewaersvelde est une Commune de 2051 habitants (recensement 2021). Située en Flandre française, elle est frontalière avec la Belgique.

Elle bénéficie d'une bonne situation géographique à mi-chemin (40 km) entre la Métropole lilloise et Dunkerque.

- à 7 km de Steenvoorde (commerces, ...) et de l'échangeur n°13 de l'autoroute A25
- à 13 km de la ville de Poperinge (tourisme, commerces, ...)
- à 15 km d'Hazebrouck (gare TGV - Paris à 1H30, commerces, services, hôpital, ...)
- à 11 km de Bailleul (Lille à 30 mn en voiture (A25) et en train, commerces, services, ...)

En 2021, le nombre de résidences principales est de 824, soit près de 92% du parc de logement. Il s'agit essentiellement de maisons individuelles (96,6 %) et de grandes tailles (T5 ou + pour 66% du parc). La moitié des logements existants en 2021 ont été construits avant 1971. Il y a peu de petits logements T3 et moins (12% du parc soit 99 logements). Le nombre de logements vacants est moyen : 38 en 2021 soit 4,3 % du parc.

Placé au pied du Mont des Cats, haut lieu du tourisme régional, Godewaersvelde est connu pour son dynamisme en matière touristique avec ses circuits pédestres et cyclables, ses estaminets flamands, restaurants et cafés. La vie culturelle y est active, musée de la vie frontalière, médiathèque, café -

librairie, festival de théâtre amateur, spectacles, rendez-vous culturels, ateliers de pratique artistique, fêtes traditionnelles, ...

Le village bénéficie de commerces : cafés, boucherie-traiteur, boulangerie, librairie, garages automobiles, ainsi que des services : centre médical et paramédical, pharmacie. De même une supérette ouvrira ses portes dans les prochains mois sur le site du projet.

LOCALISATION ET PÉRIMÈTRE DU PROJET

Le secteur de projet se situe à l'est de la commune. Il s'agit de la friche Vandycke - Dervyn, localisée au droit de la Place Verte, longée par la route de l'Abbaye au nord et la rue du Mont des Cats au sud.

Le site constitue un ensemble foncier directement à l'interface entre le centre-bourg et le pied du Mont des Cats.



Plan de localisation du site

Le site de la friche Vandycke - Dervyn fait l'objet d'une convention avec l'Etablissement Public Foncier des Hauts de France qui procédera à sa démolition partielle (confère plan ci-après) :

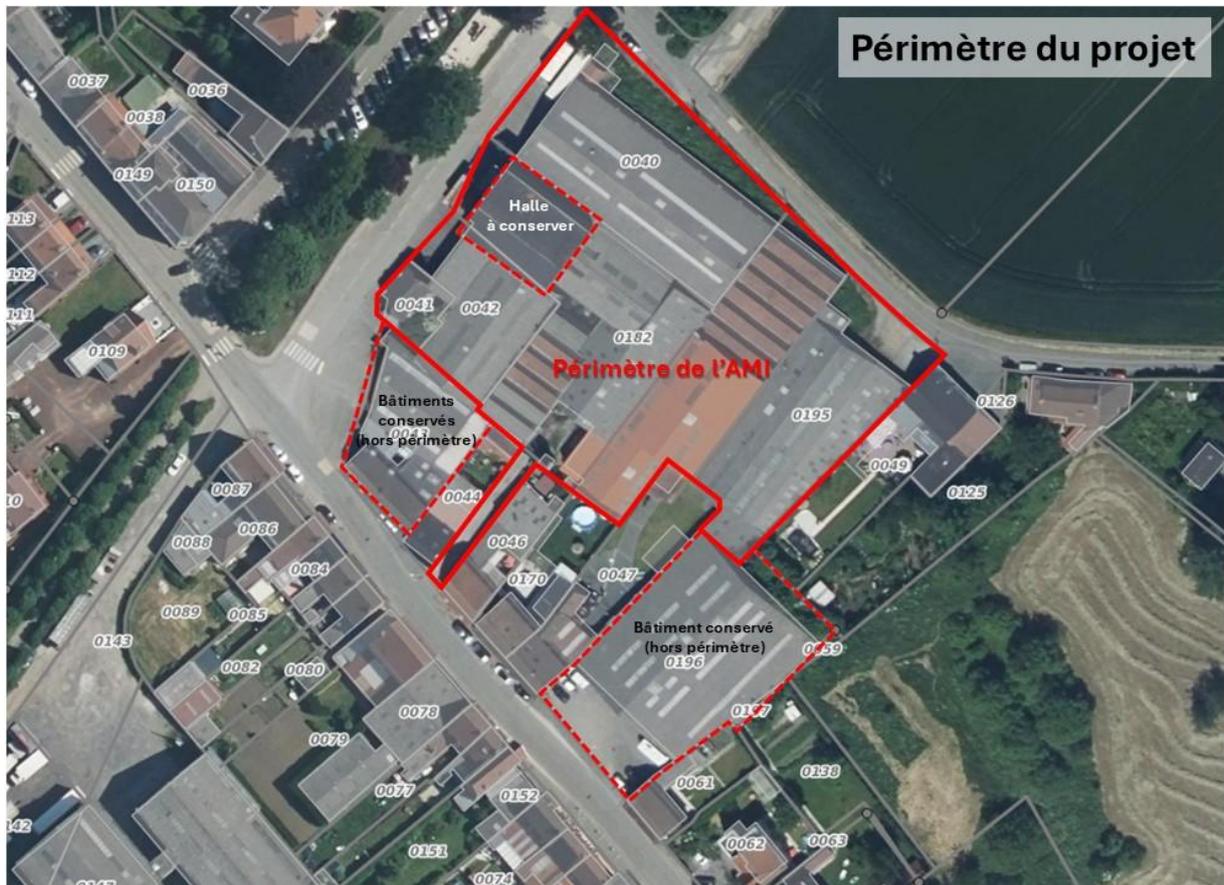
- Une partie du site est conservée et cédée à un tiers pour la réalisation d'un supermarché et d'équipements communaux et services (parcelle AC 43) à l'angle de la Place Verte et de la rue du Mont des Cats,
- Un hangar est conservé et cédé pour un projet de brasserie et de showroom (parcelle AC 196) rue du Mont des Cats,

Les parcelles AC 43 et AC 196 (cf plan de géomètre) sont donc hors projet.

La Halle 02 (cf plan de géomètre) sera ou non conservée, en tout ou partie.

Ainsi, le périmètre d'intervention du présent AMI concerne une emprise de 5 977 m² dont 5 650 m² livrés libres de construction (date de livraison 2027).

Le site est classé en **zone UR** au PLUi-H de Cœur de Flandre agglo ; zonage dédié au renouvellement urbain.



Carte 1 - Périmètre de l'AMI et bâti à conserver

PROGRAMME ET PRESCRIPTIONS

Dans la limite des contraintes techniques et/ou financières, il est attendu du candidat un programme proposant la reconversion d'une friche artisanale en résidence mixte en copropriété et locative [logements seniors (70% environ), logements familiaux (30% environ), commerces, tertiaire, espaces communs].

Toute proposition de programme sans la conservation du bâti (Halle 02) devra être motivée par le candidat.

La proposition devra prendre en compte les éléments de contraintes suivants :

- Continuité de la coulée verte existante en lien avec la Commune
- La présence de maisons et commerces mitoyens imbriqués dans le périmètre
- La création d'un ou plusieurs accès créant une ouverture sur le village

Le candidat retenu prendra en charge une étude de sol ses conclusions et l'incidence sur les travaux envisagés

PROGRAMME

Le programme pourrait atteindre 50 logements environ comprenant des petits collectifs.

Les volontés :

1. Façades en retrait de la limite du terrain pour créer un « parvis » planté + parking.
2. Commerces en rez-de-chaussée transformables en logements (4 environ dont une pharmacie).
3. Parking couvert, accès depuis le cœur d'îlot et cavettes en rez-de-chaussée.
4. Halls, ascenseurs, escaliers, services communs (poubelles, vélos, ...) partagés avec les commerces et logements.
5. L'opérateur proposera les services « à la carte » offerts librement aux résidents.
6. Des options seront étudiées et chiffrées pour les logements : chauffage par le sol, équipement cuisine, éclairage des logements, rideaux et stores, etc...

Il est demandé au candidat de proposer un nombre de logements opportun permettant de proposer un espace extérieur pour chaque logement (rez-de-jardin, terrasse, grand balcon, ...) ou par le biais d'espaces mutualisés. De même on évitera que les logements soient mono-orientés.

Concernant les typologies, les logements seront répartis entre T2, T3 et T4.

Les logements collectifs sont préconisés. Le tissu urbain environnant permet d'imaginer un programme d'habitation de type R+2 ou R+1 + combles.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Il est attendu du candidat une proposition de projet architectural s'intégrant dans le tissu environnant et tenant compte du paysage proche et lointain.

Le périmètre du projet faisant parti du site inscrit des Monts de Flandre, l'ABF sera interrogé.

Architecture qualitative, vocabulaire moderne, volumétrie dynamique, propositions économiques en énergie et environnementales. Logements desservis par coursives et comprenant de grands balcons ou grandes surfaces extérieures

DESSERTE ET MOBILITÉ

VOIRIE

Le projet impliquera à minima la création d'une voirie principale motorisée assurant la liaison avec les rues avoisinantes. Le projet inclura une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés sur le site.

Accès depuis la Place Verte + accès depuis la rue de l'Abbaye + accès de la rue du Mont des Cats.

Les accès respecteront les règles d'accès des véhicules de secours et de services.

Prévoir une liaison douce (piéton + vélo) de la place verte vers le Mont des Cats.

Prévoir une liaison douce (piéton + vélo) face à la coulée verte.

Prévoir une liaison douce (piéton + vélo) vers la rue du Mont des Cats.

Un parvis sera aménagé face à la coulée verte ainsi que face à la rue de l'abbaye.

Prévoir voie intérieure desservant parkings et accès aux bâtiments.

STATIONNEMENT

Chaque logement devra disposer à minima d'une place de stationnement. Prévoir en nombre suffisant les stationnements PMR.

Le candidat pourra proposer en complément un ou des espace(s) de stationnements collectifs au sein de l'opération.

Stationnement des véhicules en dehors des voies publiques pour les logements (à minima un parking par logement), le personnel des commerces ou la livraison des commerces.

À prévoir : stationnements aménagés avec bornes pour véhicules électriques ou pouvant être équipés de bornes électriques

ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

Éclairer les espaces extérieurs en adaptant la taille, la typologie et la quantité du mobilier aux dimensions et usages des sites (stationnement, entrées, ...) et en recherchant une bonne performance énergétique.

ASSAINISSEMENT

Il appartiendra à l'opérateur de relier ses constructions aux ouvrages publics. Le projet devra respecter à minima le règlement communautaire en vigueur.

Une gestion des eaux pluviales alternative devra être étudiée.

COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES

Le projet doit être conforme au règlement en vigueur.

ÉXIGENCE ENVIRONNEMENTALE

Les logements devront répondre à minima à la Réglementation Énergétique actuelle.

Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires et de dispositifs de géothermie sur sonde. Toute proposition innovante en matière de qualité et performances environnementales sera un atout lors de l'analyse des offres.

Les candidats devront justifier l'orientation des bâtiments et préciser les dispositions envisagées pour le confort climatique des logements en toutes saisons sans se limiter uniquement à la surchauffe des logements en été.

La Halle 02 (cf plan de géomètre) sera ou non conservée, en tout ou partie.

Traitement des limites mitoyennes (clôtures paysagères et espaces plantés).

DÉLAI DE RÉALISATION

Il est à noter que la commune de Godewaersvelde souhaite que les travaux puissent démarrer dans les meilleurs délais suivant l'intervention de l'EPF, à savoir à partir du premier trimestre 2027.

SITUATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

Une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier a été contractée avec la commune de Godewaersvelde en 2017, renouvelée en 2024. Elle vise principalement, dans la continuité du portage foncier du bien par l'EPF, à procéder à la déconstruction du foncier objet du présent AMI et au retrait des sources concentrées de pollution (à l'exception de la grande halle qui devrait être conservée à la demande de l'ABF) à partir du premier trimestre 2026.

L'objectif est donc ensuite de céder le foncier au profit de l'opérateur choisi par la commune de Godewaersvelde à la suite de la réception des travaux et du solde du marché de maîtrise d'œuvre porté par l'EPF. Le délai de finalisation de cette opération est prévu initialement pour mi 2027, sous réserve que l'opérateur retenu puisse déposer un Permis d'Aménager au T4 2025 ou T1 2026 permettant la saisine de la DRAC et la réalisation d'un diagnostic archéologique entre le T3 et le T4 2026, permettant la purge des fondations au T1 2027.

À défaut d'un diagnostic archéologique mené par l'opérateur en fin de déconstruction des superstructures, l'EPF ne sera pas en mesure de procéder au retrait des infrastructures, ce qui incomberait par conséquent au porteur de projet.

Démolition prévue pour janvier 2026.

II - PARTIE ADMINISTRATIVE

II.1 DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION

Cette consultation ne relève pas d'une procédure administrative réglementée, elle s'organise dans les conditions définies dans le présent dossier.

La consultation est organisée par la commune de Godewaersvelde en collaboration avec la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre.

Chaque candidat a la possibilité de s'associer avec tout partenaire de son choix sous réserve que ce ou ces partenaires prennent les mêmes engagements et que les différents membres du groupement ainsi constitués s'engagent solidairement à respecter les obligations souscrites par le candidat.

En cas de groupement, un mandataire devra être identifié et sera l'interlocuteur privilégié.

II.2 VISITE OBLIGATOIRE

La visite du site est obligatoire pour tout candidat voulant répondre au projet. Le certificat de visite joint au présent document sera à faire compléter le jour de la visite et devra être remis dans le dossier de candidature.

Dates de visite :

Le mardi 23 septembre 2025 à 14H00, Place verte

Le mardi 30 septembre 2025 à 14H00, Place verte

Les candidats devront confirmer leur participation à l'un des créneaux par voie électronique aux adresses suivantes : projeturbain@godewaersvelde.fr

II.3 RÉPONSE ATTENDUE

Les réponses devront comporter les pièces techniques suivantes :

- **Plan masse** au 1/500^{ème} et rappel de la typologie des logements avec détails au 1/200^{ème}
- **Plan de principe d'organisation des logements**,
- Au moins 2 **perspectives** du projet,
- Un plan des façades pour chaque type de construction proposé avec description précise des matériaux employés,
- Un plan des locaux dédiés au stationnement des vélos **et autres** avec dimensions, accès et type de dispositif de stationnement (pourra être retravaillé avec le candidat retenu,
- Un **détail de la typologie des logements** sous forme d'un tableau récapitulatif détaillé des logements (typologie, surfaces : habitables, annexe et utile) ainsi qu'un **plan type des logements** envisagés avec les surfaces des logements,
- Une **note d'insertion urbaine** du projet, explicitant le parti pris architectural et détaillant l'aspect des constructions envisagées (gabarit, matériaux, ...). La note précisera les modifications éventuellement impliquées par la variante.
- Un **bilan prévisionnel** de l'opération qui fasse apparaître en H.T. et TTC :
 - Le prix de vente des logements et des commerces
 - L'équilibre financier prévisionnel de l'opération comprenant les hypothèses économiques et les paramètres pris en compte par l'opérateur.
 - Les services proposés

- Le prix de revient détaillé par poste (foncier, bâtiment, honoraires et charges financières incluant les frais de commercialisation, publicité, ...).

- Un planning de l'ensemble de l'opération (jusqu'à la livraison de l'opération) - le planning indiquera clairement **la date du dépôt du permis de construire**.

- Une proposition de prix pour l'acquisition des terrains / bâtis.

L'ensemble des documents sera remis en fichier informatique (format PDF pour l'ensemble mais également format Excel pour les divers tableaux et fichiers - surfaces, prix de revient - afin de pouvoir intégrer plus facilement les données dans nos grilles d'analyse).

Les réponses des candidats sont à remettre au plus tard le 14 novembre 2025 à 12h00 et doivent être adressées par voie électronique à l'adresse suivante : projeturbain@godewaersvelde.fr

Si le candidat adresse plusieurs réponses, seule la dernière réponse reçue dans les délais sera examinée.

La proposition de réponse transmise reste valable 240 jours à compter de la date limite de réponses donnée.

La formulation d'une réponse emporte acceptation par le candidat des conditions indiquées en partie technique et administrative.

Proposition des services et modalités de fonctionnement

II.4 CRITÈRES DE SÉLECTION

Les dossiers de réponses étudiés le seront tenant compte des critères d'analyse suivants :

<i>Critères</i>	
<i>Intégration du projet au site - Qualité architecturale de la proposition.</i>	35 %
<i>Qualité environnementale / Paysagère de la proposition.</i>	25 %
<i>Éléments financiers / Bilan d'opération/loyers projetés.</i>	20 %
<i>Services proposés aux personnes</i>	15 %
<i>Planning opérationnel</i>	5 %

II.5 JURY

Le jury sera composé de représentants des structures suivantes :

- Commune de Godewaersvelde et personnes qualifiées
- Communauté d'agglomération Cœur de Flandre
- Établissement Public Foncier

À la suite de la première analyse, le jury se réserve le droit d'engager librement des négociations avec les trois meilleurs candidats au regard des critères fixés.

À noter que les 2 candidats non retenus seront indemnisés chacun pour un montant de : **10 000,00 €**

Au terme des négociations, le candidat apportant la meilleure proposition sera invité à signer une promesse unilatérale d'achat, autorisée par délibération motivée du Conseil Municipal.

La décision finale sera portée à la connaissance des soumissionnaires / porteurs de projets fin novembre (date prévisionnelle à prendre en compte dans l'élaboration du planning de l'opération à réaliser par le candidat).

Une fois la promesse signée et une fois la ou les éventuelles conditions suspensives levées, l'acte de vente pourra être signé.

III - CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DU TERRAIN

III.1 CONDITIONS GÉNÉRALES

La cession foncière sera conclue auprès de l'EPF avec la charge pour l'acquéreur de réaliser, dans le délai sur lequel il se sera engagé lors de la candidature, le projet pour lequel sa proposition a été choisie.

La commune de Godewaersvelde souhaiterait une livraison des logements fin 2029 au plus tard.

L'acte de vente comprendra des clauses résolutoires et conditions suspensives, qui sanctionneront l'acquéreur en cas de non-respect des délais et/ou en cas de non-réalisation du projet.