

# **APPEL A PROJET**

## Cahier des charges

**Ancien établissement Van Oost // Ancien centre de formation**  
**62 et 72 rue de Lille // Quartier centre // Tourcoing**



## 1. CONTEXTE

- 1.1 Présentation de la ville de Tourcoing
- 1.2 Présentation du quartier du centre-ville
- 1.3 Présentation du terrain soumis à l'appel à projet

## 2. CAHIER DES CHARGES

- 2.1 Bâtisses à conserver et à rénover
- 2.2 Potentiels ré-utilisables
- 2.4 Attentes spécifiques
- 2.5 Visite de site

## 3. MODALITES DE REPONSE

- 3.1 Composition du dossier

## 4. SELECTION DU CANDIDAT

- 4.1 Critères de sélection
- 4.2 Analyse des offres

## 5. DOCUMENTS A PRENDRE EN COMPTE

## 6. ESTIMATION DES DOMAINES

## 7. DELAIS DE REMISE DES OFFRES

## 8. CONDITIONS DE CESSION

*La Ville de Tourcoing et la Région Hauts-de-France lancent un appel à projet commun sur l'emprise de l'ancien établissement Van Oost (propriété Ville de Tourcoing), et d'un ancien centre de formation (propriété Région Hauts-de-France) situés rue de Lille sur les parcelles cadastrées HK 115 et HK 36 en vue de la réalisation d'une opération compatible avec l'environnement du site.*

*Faisant partie de la liste des bâtiments remarquables du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR), les deux édifices et leurs parcelles offrent aujourd'hui une base de travail et une matière première pour un projet tout à fait singulier, riche d'Histoire et qui se devra ambitieux dans sa capacité à faire synthèse entre patrimoine et contemporanéité. La volonté première de la Ville de Tourcoing et de la Région Hauts-de-France est la qualité urbaine, patrimoniale et paysagère du projet qui viendra s'y inscrire, et toute l'attention sera portée sur les réponses d'aménagement apportées par les différentes équipes.*

*Le futur acquéreur du site devra définir un projet immobilier dans le respect des réglementations et du cahier des charges.*



## 1. Contexte

### 1.1. Présentation de la Ville de Tourcoing

Quatrième ville de la région Nord-Pas-de-Calais-Picardie avec plus de 97 000 habitants, Tourcoing est située au sein de la Métropole Européenne de Lille, un ensemble urbain dense desservi par de nombreux axes de transports, où elle s'affirme comme ville transfrontalière, ouverte sur l'Europe du Nord.

Riche de son Histoire et de son Patrimoine industriel textile, Tourcoing est une ville d'élan et de grands projets qui cultive avec force et conviction un environnement permettant au plus grand nombre de s'épanouir, de vivre et d'entreprendre.

Tourcoing est une ville en mouvement, portée par une vie sociale et économique mixte, généreuse et engagée : une ville d'une grande richesse associative, culturelle et sportive. Au cœur d'une métropole dynamique, la Ville a l'ambition d'être encore plus prospère, toujours plus humaine, agréable pour tous, offrant des services et un cadre de vie de qualité.

La métamorphose de Tourcoing se poursuit dans son centre-ville, avec l'ambitieux projet d'aménagement du Quadrilatère des Piscines, comme dans ses quartiers. La Ville se réinvente, grâce à une mutation urbaine de grande ampleur.

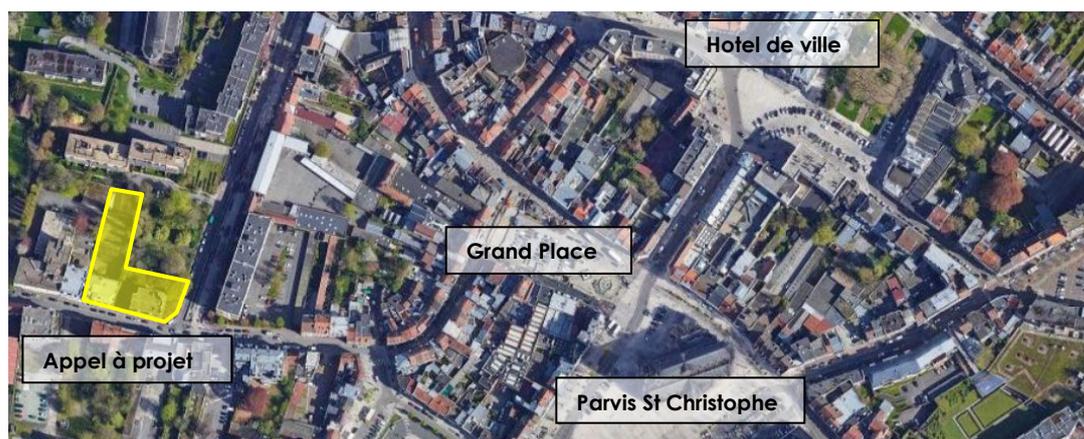


## 1.2. Présentation du quartier du centre-ville

Le quartier du centre-ville bénéficie d'une très bonne desserte par les transports en commun, et d'une offre de commerce et de service très riche et très variée. Quartier riche de son Histoire et de son Patrimoine, il se préserve et se réinvente à la fois par le biais d'opérations ambitieuses qui mêlent restructurations et constructions neuves. Le projet du quadrilatère des piscines, d'une dimension urbaine de grande envergure, est l'un des symboles de ce renouveau. Le projet « Le Corbusier », à proximité immédiate du site, est également un bel exemple de synthèse entre conservation du patrimoine et écriture contemporaine. Les enjeux en matière de programmation et de peuplement sont décisifs. Il s'agit d'un quartier composé principalement de logements collectifs avec une forte proportion en appartements de type T2 (30%) et de grandes typologies (30%). Le parc de logements anciens côtoie les constructions neuves. Le quartier possède un fort taux de personnes seules et parfois âgées. Le niveau de ressources est dans la moyenne communale.



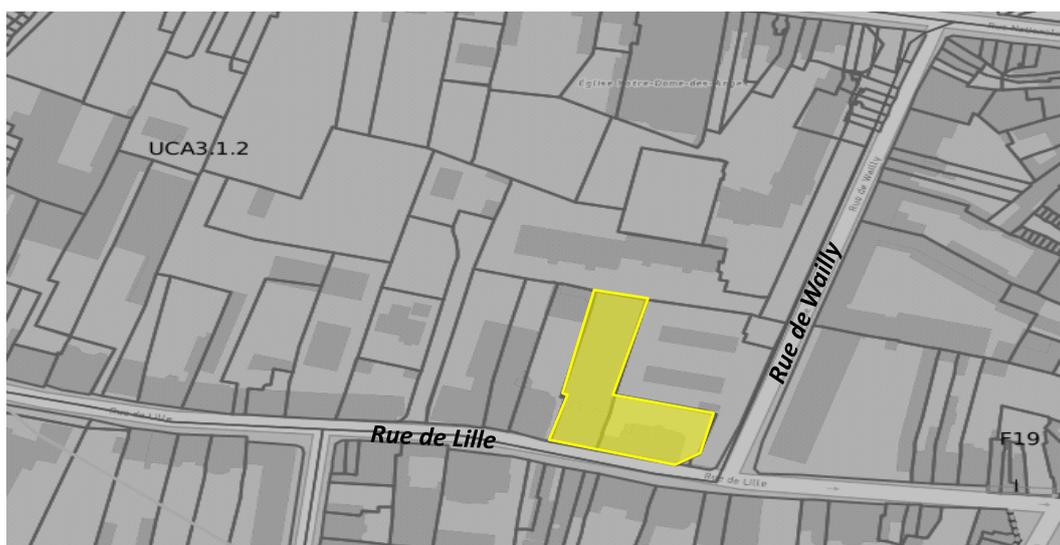
## 1.3. Présentation du terrain soumis à l'appel à projet



Prenant place au cœur du quartier du centre-ville, le terrain objet de la cession possède une situation particulièrement privilégiée. A proximité directe des stations de métro et de tramway «Tourcoing centre», et de la place Charles et Albert Roussel (gare routière), il est au cœur d'un nœud de transport efficace. Les rues piétonnes

du centre-ville et le centre commercial Saint Christophe lui offrent une importante diversité commerciale. L'aspect général de centre ancien est un cadre de vie à la fois riche et très agréable.

Le site se trouve en zone UCa 3.1.2 au PLU 2, tissus résidentiels de l'ère industrielle, où la réglementation privilégie les espaces libres au-delà d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement.



>Localisation du terrain et zonage PLU 2

Référence cadastrale	Propriétaire	Surface
HK 115	Ville de Tourcoing	1 032 M2
HK 36	Région Hauts-de-France	1 428 M2
<b>TOTAL</b>		<b>2 460 M2</b>

### Constructions :

Le site, aujourd'hui partiellement construit, comporte trois bâtiments.

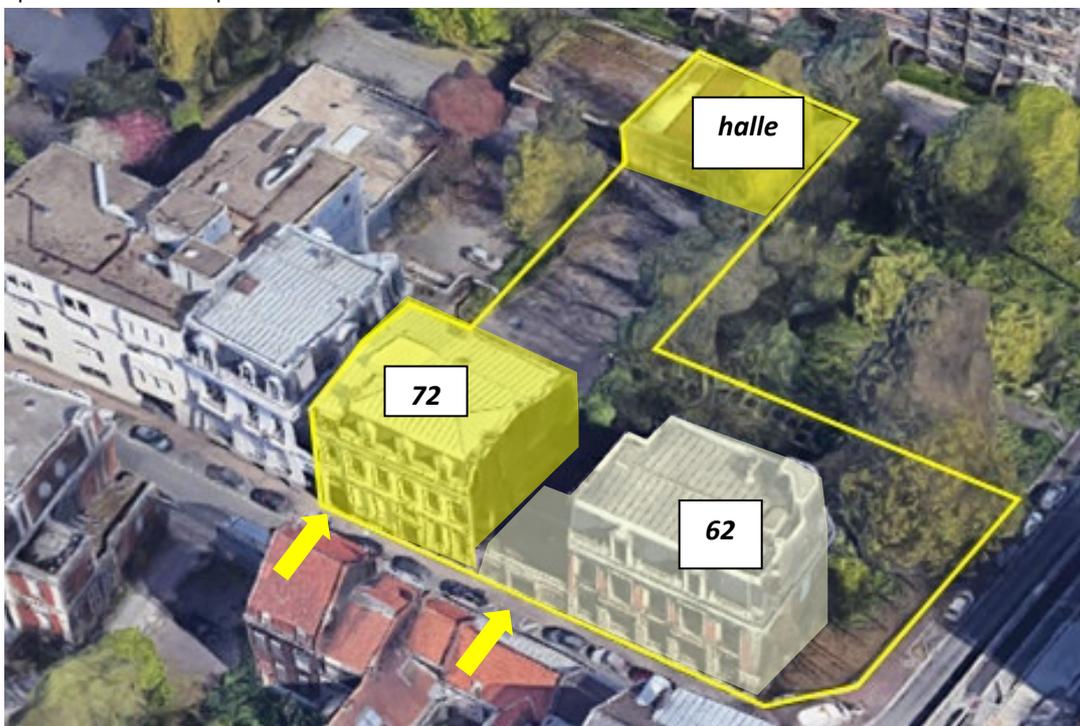
Le n°62 est la bâtisse de l'ancien établissement Van Oost. Bel exemple de typologie de maison de maître de la fin du XIXème siècle, le bâtiment possède une enveloppe dont la rénovation devra être prévue, mais bénéficie d'une préservation intérieure d'une rare qualité. Cette bâtisse dispose, sur sa frange Nord-Ouest, d'un accès carrossable construit à simple rez-de-chaussée dans toute la largeur du bâtiment principal.

Au n°72, on retrouve l'ancien centre de formation de la Région Hauts-de-France, également belle bâtisse typologie maison de maître, et, enfin, une halle en fond de parcelle.



>Bâtisses des 62 et 72 rue de Lille

Cette configuration confère à l'ensemble des potentiels « ré-utilisables » au sein d'un écrin patrimonial à préserver et mettre en valeur.



>Détail des constructions et de l'organisation du terrain



>Potentiels ré-utilisables

### **Paysage :**

L'ancien établissement Van Oost possède un jardin en pleine terre avec quelques sujets remarquables. Ce paysage est à préserver au maximum, car il constitue l'une des respirations de la rue de Wailly.



*>Paysage existant à préserver*

Le n°72 quant à lui, est, en dehors de son emprise bâtie, une surface intégralement imperméabilisée. Le projet devra permettre à cette parcelle de ré-introduire un paysage végétal dense et de qualité.



*>Paysage à créer*

### **Desserte :**

Le terrain, implanté en pivot des rues de Lille et de Wailly, possède en l'état deux accès véhicule sur la rue de Lille. Les deux portes cochères et accès carrossables existants des 62 et 72 rue de Lille sont de petite échelle, mais l'accès de Van Oost peut être maintenu afin de desservir la parcelle. La ville ne souhaite pas envisager la création d'un accès via la rue de Wailly.

Le terrain présente donc les enjeux suivants :

*Technique* : prendre en compte l'état de l'existant à re-structurer et à sublimer

*Urbaine* : trouver un élément contemporain ambitieux au cœur d'un patrimoine riche

*Paysagère* : préserver le patrimoine paysager existant, et recréer du paysage qualitatif sur la parcelle du 72 rue de Lille.

## **2. Cahier des charges et prescriptions particulières**

### *2.1. Bâtisses à préserver et rénover*

Les 62 et 72 rue de Lille sont des entités à rénover dont les éléments patrimoniaux sont à mettre en valeur.

**>L'enveloppe des bâtiments** devra être remise en état dans le strict respect de l'écriture architecturale et par des techniques de rénovations adaptées. De la même manière, les menuiseries extérieures devront être remplacées avec volumes et découpages à l'identique de l'existant.

**>L'intérieur des bâtiments** devra être rénové dans le respect des éléments patrimoniaux existants, des volumes et de l'organisation initiale des bâtiments.

Liste des éléments à préserver :

#### 62 rue de Lille :

Les volumes et hauteurs sous plafonds (pas de découpage en « demi niveaux »), le découpage intérieur des différents locaux, l'escalier monumental, les vitraux, les planchers chevronnés, les moulures, les cheminées, les boiseries, les portes en ferronneries, les tapisseries, les dômes,... Détail par niveau et par pièce précisé dans le cahier de préconisations architecturales et paysagères.

**Activités envisagées** : les programmes qui pourront s'insérer dans cette bâtisse dans le pur et strict respect des éléments ci-dessus pointés. L'implantation d'une activité commerciale (bar, restaurant), ou d'un programme favorisant l'ouverture du bâtiment aux Tourquennois (galerie d'art,...) sera valorisé dans l'analyse des différentes propositions.

#### 72 rue de Lille :

Les volumes et hauteurs sous plafonds des pièces servies (mezzanines tolérées si en

retrait de la façade), les grandes lignes du découpage intérieur des différents locaux, l'escalier monumental, les planchers chevronnés, les moulures, les cheminées du rez-de-chaussée, les boiseries.

**Activités envisagées** : les programmes qui pourront s'insérer dans ces bâtisses dans le pur et strict respect des éléments ci-dessus pointés, et notamment: le logement sous réserve d'une attention particulière à sa mise en œuvre. Un programme permettant une ouverture sur l'extérieur et aux Tourquennois serait un plus.

### 2.2 Potentiels constructible et ré-utilisable :

Dans le cadre d'une opération de logement, la programmation s'orientera vers des produits en accession libre (ou du locatif privé) comportant au minimum 15% de grandes typologies (T4 et +). La part des petites typologies (T1 et T2) sera limitée et inférieur à la part des T3.

**La Ville ne souhaite pas d'orientation programmatique vers le co-living ou la colocation.**

### 2.3 Attentes spécifiques

#### Compétences à mobiliser:

La Ville de Tourcoing et la Région des Hauts-de-France souhaitent confier ce programme à un opérateur rassemblant les compétences en conception, en aménagement, construction et commercialisation. Tout porteur de projet devra s'associer les compétences d'un architecte.

#### Préconisations architecturales, urbaines et paysagères :

Les candidats devront proposer :

- >un programme compatible avec l'environnement du site et conforme au règlement du PLU 2 en vigueur ;
- >une opération de rénovation à la hauteur du patrimoine sur lequel elle intervient
- >une réponse contemporaine, ambitieuse et de qualité ;
- >une opération devant satisfaire à un niveau de performance thermique plus ambitieux que la réglementation en vigueur.
- >un impact physique et visuel limité du stationnement au sein de la parcelle et depuis l'espace public ;
- >une intégration paysagère prenant en compte l'environnement, les accès et la végétation existante.

### 2.4 Visite de site

Une visite du site sera organisée par la Ville et la Région le jeudi 25 mars à 14h30 sur site.

Les opérateurs doivent indiquer leur présence au plus tard le mardi 23 mars 12h00 en adressant un mail à cette adresse : [puqa@ville-tourcoing.fr](mailto:puqa@ville-tourcoing.fr) .

### **3. Modalités de réponses à l'appel à projets**

#### 3.1 Composition du dossier

Les offres des candidats devront comprendre les éléments suivants :

##### *1-1 Prise en compte de l'aspect patrimonial de l'opération*

>a/ Une note technique démontrant sur la prise en compte de l'ensemble des demandes du cahier des charges et du CPAUP

>b/ Une note présentant des références similaires d'intervention en site patrimonial, ainsi que la composition de l'équipe et de ses qualifications professionnelles

##### *1-2 détails sur le programme*

>a/ une étude de faisabilité technique indiquant une présentation détaillée de la programmation

>b/ les prix prévisionnels de commercialisation des locaux

>c/ une étude de faisabilité financière ;

##### *1-3 approche architecturale et urbaine*

>a/ une présentation du projet comprenant : approche urbaine du site, plan masse de composition détaillé, 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

##### *1-4 planning*

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

##### *2 - prix*

a/>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.

Cette offre unique devra être décomposée en deux sous offres : l'une pour le 62 rue de Lille, l'autre pour le 72 rue de Lille.

b/>les garanties financières du candidat : chiffre d'affaires global, références comptables ou tout autre élément permettant d'apporter des garanties à la commune quant à la solidité financière du candidat ;

La liste des éléments constitutifs du dossier énoncé ci-dessus n'est pas exhaustive, chaque candidat sera libre de joindre tout autre élément qu'il jugera nécessaire.

## 4. Sélection du candidat

### 4.1 Critères de sélection sur 100 points

#### 1- Critères techniques 70 points

1-1 Respect du cahier des charges et du cahier de préconisations urbaines et architecturales **30 points**

1-2 Programmation **15 points**

1-3 Approche architecturale et urbaine **15 points**

1-4 Planning opérationnel **10 points**

Le détail de la grille d'analyse est annexé au présent cahier des charges.

#### 2- Critère prix 30 points

Enveloppe financière et capacité de l'opérateur ou du groupement à assurer la totalité de l'opération de la conception à la livraison.

La cession de ces deux entités ne pourra être effective si les sous-offres (par adresse) sont inférieures aux montants indiqués au paragraphe 6 ci-après.

### 4.2 Analyse des offres

Les propositions des candidats seront évaluées selon ces critères par une instance composée d'élus et de techniciens des deux collectivités.

Il est précisé que la Ville de Tourcoing et la Région Hauts-de-France se réservent la possibilité, à tout moment, de ne pas donner suite aux propositions des candidats.

Aucune prime – indemnité ne sera versée aux candidats.

## 5. Documents à prendre en compte

>PLU 2 en vigueur (zone UCa 3.1.2) ;

>SPR de la Ville de Tourcoing ;

>Cahier de préconisations architecturales, urbaines, paysagères et programmatiques du site « ancien établissement Van Oost » ;

>Annexes techniques (relevés, diagnostics...)

Les diagnostics du 72 rue de Lille seront communiqués à fin Mars 2021, merci d'en faire la demande à l'adresse suivante : [puga@ville-tourcoing.fr](mailto:puga@ville-tourcoing.fr) .

## 6. Valeur des biens

A titre informatif :

- 62 rue de Lille = 577 000 euros
- 72 rue de Lille = 450 000 euros

## 7. Délais et remise des offres

Remise des offres en 3 exemplaires papiers et 1 clef USB avec les documents au

format numérique à déposer à l'adresse suivante :

Hôtel de Ville de Tourcoing  
Direction de l'Aménagement, de l'Habitat et du Développement Economique  
10 Place Victor Hasebroucq  
59200 TOURCOING  
**Lundi 10/05 – 10h**

Les plis feront figurer la mention suivante : "Appel à projet - 62 // 72 rue de Lille - Tourcoing"

*En soumettant une proposition, les acquéreurs potentiels reconnaissent et acceptent avoir obtenu les informations suffisantes pour faire leur proposition, sans demande de garantie de leur part, sous les seules conditions qui seront spécifiées à l'acte authentique de vente*

## **8. Conditions de cession**

La cession sera effective à l'obtention du permis de construire.

**Le site sera vendu en l'état.**

**Promesse de vente sous les conditions suspensives suivantes :**

- >Obtention des autorisations d'urbanisme utiles au projet respectant les plans d'intention et descriptifs annexés à la promesse
- >Obtention d'une garantie financière d'achèvement des ouvrages prévus aux autorisations d'urbanisme par un Etablissement bancaire de 1er rang.
- >Payement d'un acompte à hauteur de 10% du montant.

### **Régularisation de la vente**

Le paiement sera effectué comptant en totalité le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

Les frais d'acte et autres accessoires à la vente sont à la charge exclusive de l'acquéreur.