

# Appel à manifestation d'intérêt

*Programme de logements sociaux*

*Rue de Godewaersvelde - STEENVOORDE*



**C**  **EUR** **DE**  
**—** **FLANDRE**  
**AGGLO**

## PARTIE TECHNIQUE

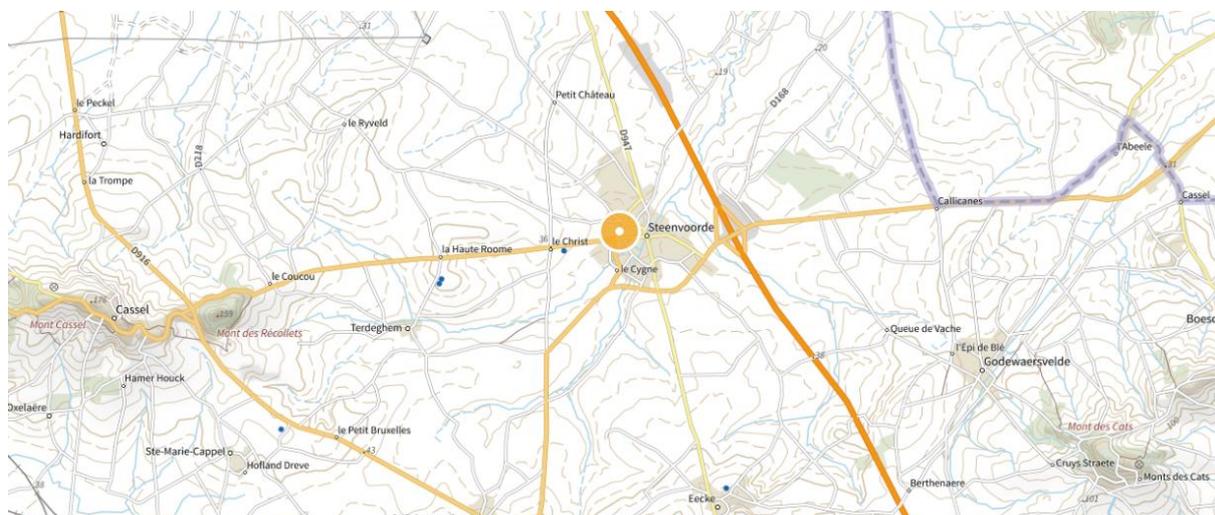
### Objet

Cet appel à manifestation d'intérêt est organisé par la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre en collaboration avec la Commune de Steenvoorde 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 de logements sociaux.

### Contexte

D'une superficie de 2982 hectares, la commune de Steenvoorde, frontalière avec la Belgique, est implantée à mi-chemin entre les Monts de Flandre à proprement parler (Mont des Cats, de Boeschèpe, Noir) et le Mont Cassel. Du point de vue des déplacements, c'est une commune essentiellement desservie par l'autoroute A25.



*Carte 1- Localisation de la commune de Steenvoorde*

La commune de Steenvoorde est traversée par 3 cours d'eau : la Moe becque, l'Ey becque et la Rommel becque. Elle est couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Yser qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 28/12/2007.

Ancien chef-lieu de canton, la commune a un collège public (Saint-Exupéry) et un collège privé (Notre Dame de Lourdes), elle possède 2 écoles maternelles (Charles Perrault et Notre Dame de Lourdes) et 2 primaires (Jean de la Fontaine et Notre Dame de Lourdes) pour 1200 élèves.

Plus de 130 entreprises sont implantées sur le territoire communal dont les principales sont Blédina (environ 400 salariés) et Bio-Rad (environ 330 salariés). Quelques PME comme Nord Imprim ou Conhexa (10 à 19 salariés) ainsi qu'une trentaine d'exploitations agricoles classées ICPE (élevages porcins, bovins et volailles essentiellement).

La population communale est de 4.308 habitants au premier janvier 2025 (4.040 en 2009 et 4.168 en 2014).

Le nombre de résidences principales est de 1.762 au 1<sup>er</sup> janvier 2024 (1.699 en 2014, 1.697 en 2019 et 1.831 en 2022). Le parc de logements locatifs privés est non négligeable sur la commune en 2020 :

25,6% contre 18% à l'échelle de la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre. La moitié des logements existants en 2020 ont été construits avant 1971 et il y a peu de petits logements (6% du parc soit 110 logements). Le nombre de logements vacants est relativement important sur la commune : 75 logements sont inscrits comme vacants depuis plus de 2 ans en 2025 dans le fichier « Zéro Logement Vacant » (fichier foncier). La commune compte 178 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2024 soit 10.10% de ses résidences principales. En mars 2025, 123 demandes de logements locatifs sociaux sont actives sur la commune dont 58 sont des personnes isolées.

La commune, en partenariat avec la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre, a prévu dans le PLUIH trois opérations comprenant une part de logement social.

Pour la période 2023-2025, au regard de ses obligations relevant de l'article 55 de la loi SRU, la commune de Steenvoorde a signé en mars 2024 un Contrat de Mixité Sociale (CMS) avec les services de l'État et Cœur de Flandre aggro. Ce contrat formalise ses engagements à produire davantage de logements sociaux, à mobiliser le foncier disponible, et à mettre en œuvre des actions concrètes pour améliorer la mixité sociale sur son territoire.

Dans ce cadre, la commune va plus loin en matière de production que ce qui était prévu dans le PLUi-H et les OAP initiales :

- Pour l'OAP rue de Godewaersvelde : 100 % de logements sociaux, soit environ 60
- Pour l'OAP route d'Hondschoote : 48 % de logements sociaux, soit environ 80
- Pour l'OAP chemin des Cendres : 50 % de logements sociaux, soit 48.

Dans cette dynamique, la commune a également instauré en septembre 2024 dans son PLUi-H, une servitude de mixité sociale afin de garantir, sur certains secteurs, la réalisation obligatoire d'un pourcentage de logements sociaux dans les futures opérations d'aménagement ou de construction (création de LLS à partir du seuil de 12 logements).

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt porte sur la création de logements sociaux rue de Godewaersvelde. Le secteur de projet se situe à l'est de la commune, en prolongement du tissu urbain existant. Il se situe au contact du collège communal et à proximité de multiples équipements sportifs. Un arrêt du réseau arc-en-ciel se situe à moins de 200 mètres du site permettant de rejoindre les villes d'Hazebrouck, Bailleul ou Armentières.

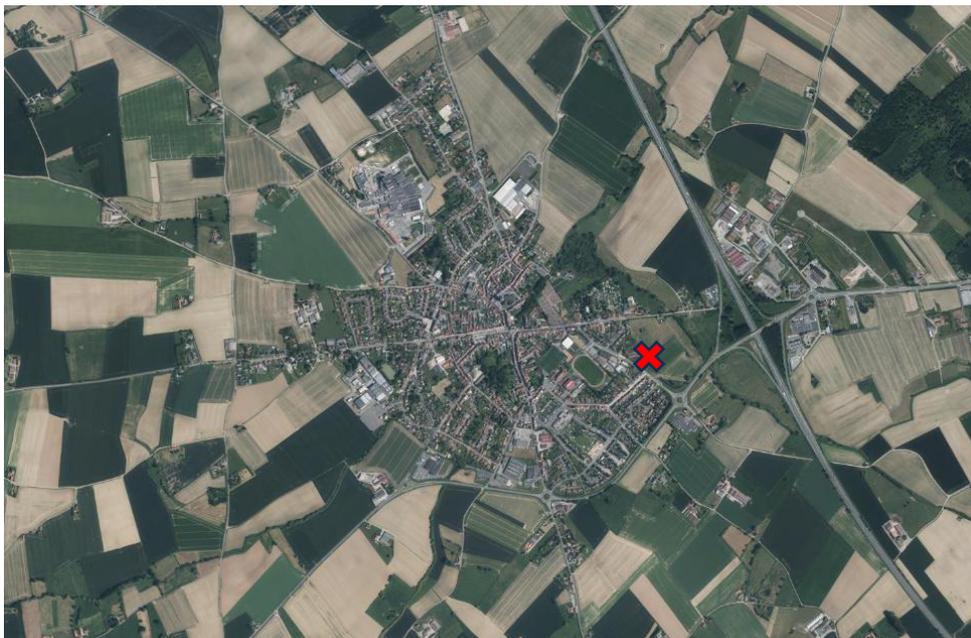


Figure 1- Localisation du site de projet

## Périmètre de l'AMI

Le périmètre de cet AMI (cf. plan - pointillés rouges), d'une superficie d'environ 16 600 m<sup>2</sup> se situe sur les parcelles cadastrées YC 70 et D1079, se compose d'une partie libre de construction d'environ 10 000 m<sup>2</sup>. Le site accueille une ancienne ferme, dont une partie du bâti présente un intérêt patrimonial à conserver, en lien avec les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est ainsi attendu du candidat une proposition de programme intégrant la réhabilitation d'une partie de la ferme (cf. plan – bâti repéré en noir). Toute proposition excluant la conservation du bâti devra être clairement motivée et documentée.

Un projet de création de gendarmerie est actuellement à l'étude à proximité immédiate du périmètre de l'AMI, au sud du site (cf. plan – pointillés jaunes).

Bien que ce foncier ne fasse pas partie du présent appel à manifestation d'intérêt, il est attendu du candidat :

- Qu'il tienne compte de ce projet dans la conception globale, notamment en prévoyant une voie d'accès mutualisable ou compatible ;
- Qu'il anticipe une éventuelle extension du programme de logements sur cette emprise, dans l'hypothèse où le projet de gendarmerie n'aboutirait pas.

Cette approche doit permettre une cohérence d'ensemble du secteur, une souplesse d'évolution du projet, et faciliter le phasage éventuel du développement urbain sur cette frange sud.

Le site est immédiatement bordé par une zone humide, dont la protection et la prise en compte devront être intégrées à la conception du projet (gestion des eaux pluviales, implantation, gestion des interfaces).

La commune de Steenvoorde prévoit l'aménagement d'un dépose-minute à proximité immédiate du périmètre du projet (cf. plan – cercle bleu). La proposition d'aménagement devra veiller à assurer une bonne articulation avec cet équipement, notamment en termes de circulation et de sécurité des piétons.

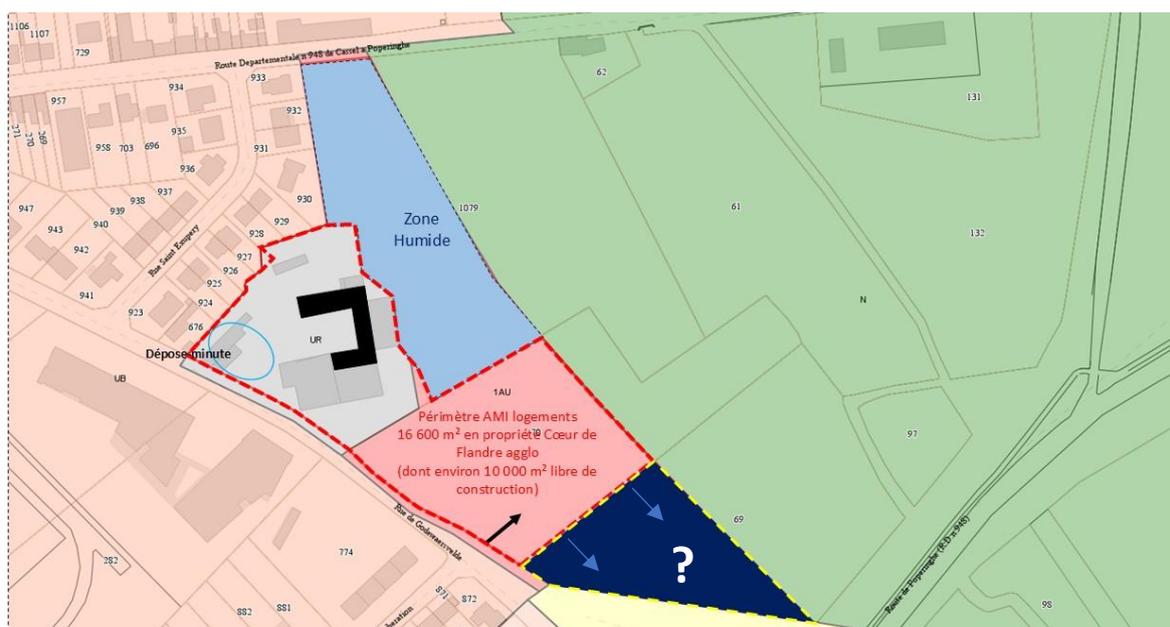


Figure 2- Détail des emprises du site

Le secteur du projet fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre.

Le foncier concerné par le projet de logements ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se trouve toutefois à proximité de zones à dominantes humides identifiées au SDAGE et de zones humides identifiées au SAGE de l'Yser. De plus, le site jouxte des espaces classés dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Yser et se situe dans le périmètre de protection de la motte castrale inscrite au titre des Monuments Historiques.

## Programme

La programmation intégrera 100% de logements sociaux en réponses aux objectifs de rattrapage de la loi SRU.

### Programme

Le projet devra comprendre **au minimum 60 logements**, y compris dans le cas où la partie de la ferme ne serait pas réhabilitée. Chaque logement devra disposer d'un espace extérieur privatif (rez-de-jardin, terrasse, balcon...) ou, à défaut, d'un accès à des espaces extérieurs mutualisés qualitatifs (cour, jardin partagé, etc.)

Le programme devra viser une répartition équilibrée, adaptée au profil des demandeurs, selon la grille suivante :

- 40% de T2,
- 40% de T3
- 20% de T4.

Cette programmation vise principalement à répondre aux besoins des petits ménages, aujourd'hui majoritaires dans les demandes enregistrées

Le recours à l'habitat jumelé, intermédiaire et aux petits collectifs est préconisé. Le tissu urbain environnant permet d'imaginer un programme d'habitation de type R+2 ou R+1+combles.

En matière de type de financement et conformément aux consignes générales de cadrage, le programme devra prévoir 30% de PLAI, le reste sera à l'appréciation du bailleur / candidat au regard du profil des demandeurs, sachant que le PLS ne pourra excéder 30%.

### Prescriptions architecturales

Il est attendu du candidat une proposition de projet architectural s'intégrant dans le tissu résidentiel environnant.

Le périmètre de l'AMI faisant parti d'un secteur ABF, les prescriptions architecturales suivantes sont à prendre en compte :

- Les bâtiments de la ferme doivent être pris en références en termes de gabarit, de forme et de matériaux ;
- L'orientation des bâtis dans la continuité de ceux de la ferme sera à étudier ;

Les limites du site feront l'objet d'un traitement paysager en prenant en compte la proximité avec la zone inondable identifiée au PPRI et la zone humide. La transition avec les franges bâties situées Rue Saint-Exupéry fera l'objet d'un traitement végétal.

## Desserte et mobilité

### *Voirie*

Le projet impliquera à minima la création d'une voirie principale motorisée assurant la liaison avec la Rue de Godewaersvelde (RD948). Le projet inclura une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés sur le site.

Une piste cyclable bidirectionnelle a été aménagée à l'initiative de la communauté d'agglomération Cœur de Flandre rue de Godewaersvelde. Le plan de recollement est annexé au présent cahier des charges.

L'aménagement d'un dépose-minute, à l'initiative de la commune de Steenvoorde, est actuellement à l'étude. Le périmètre précis de ce futur aménagement n'est pas encore définitif. Il est demandé au candidat de tenir compte du périmètre présenté au présent cahier des charges, le périmètre pouvant être revu à la marge lors de la phase de conception du dépose-minute.

### *Stationnement*

Chaque logement devra disposer à minima d'une place de stationnement.

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

## Eclairage 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.

## Exigence environnementale

Les logements devront répondre à minima à la Réglementation Énergétique actuelle (RE2020).

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.

## Délai de réalisation

L'opération identifiée rue de Godewaersvelde devra être engagée à très court terme.

## Situation juridique de l'immeuble

L'ensemble immobilier cité relève du domaine privé de la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre.

Le domaine privé intercommunal est soumis à un régime de droit privé. Dès lors, les biens qui le constituent sont aliénables et prescriptibles.

L'article L. 2241-1 du CGCT prévoit que l'organe délibérant délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la collectivité. Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par la collectivité donne lieu à délibération motivée de l'organe délibérant portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles.

## **PARTIE ADMINISTRATIVE**

### **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 Communauté d'agglomération Cœur de Flandre en collaboration avec la commune de Steenvoorde.

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.

### Visite obligatoire

**La visite du site est obligatoire** pour tout candidat voulant répondre à l'AMI. Le certificat de visite, donné le jour de la visite, devra être remis dans le dossier de candidature.

Deux dates sont proposées aux candidats lors de la publication de l'AMI :

- Le mardi 5 août 2025 à 14h30
- Le jeudi 4 septembre 2025 à 14h30

Les candidats devront confirmer leur participation à l'un des créneaux par voie électronique aux adresses suivantes :

[vincent.mauceri@ca-coeurdeflandre.fr](mailto:vincent.mauceri@ca-coeurdeflandre.fr)

[eric.vanpeperstraete@ca-coeurdeflandre.fr](mailto:eric.vanpeperstraete@ca-coeurdeflandre.fr)

### Réponse attendue

Les réponses devront comporter les pièces techniques suivantes :

- **plan masse** au 1/500<sup>e</sup> et rappel de la typologie des logements.
- **Plan type des différents logements (à préciser),**
- au moins 2 **perspectives** du projet,
- un plan des façades pour chaque type de construction proposé avec description succincte des matériaux employés,

- un **détail de la typologie des logements** sous forme d'un tableau récapitulatif détaillé des logements (typologie, surfaces : habitables, annexe et utile pour les LLS) 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 HT et TTC :
  - *Le prix de revient des logements décomposé selon les postes prévus par l'arrêté visé à l'article R. 331-9 du code de la construction et de l'habitation (foncier, bâtiment, honoraires) avec une répartition par type de financement (PLAI, PLUS, PLS),*
  - *L'équilibre financier prévisionnel de l'opération comprenant les hypothèses économiques et les paramètres pris en compte par l'opérateur. La fiche type d'opération LOLA est jointe en annexe.*
  - *Le prix de revient détaillé par poste (foncier, bâtiment, honoraires et charges financières incluant les frais de commercialisation, publicité, ...)* ;
- un exemplaire des pièces graphiques en format informatique ;
- un planning de l'ensemble de l'opération (jusqu'à la livraison de l'opération) – Le planning indiquera clairement **la date prévisionnelle de la demande d'agrément ainsi que celle 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 **vendredi 7 novembre 2025 à 12h00** et doivent être adressées par voie électronique aux adresses suivantes :

[vincent.mauceri@ca-coeurdeflandre.fr](mailto:vincent.mauceri@ca-coeurdeflandre.fr)

[eric.vanpeperstraete@ca-coeurdeflandre.fr](mailto:eric.vanpeperstraete@ca-coeurdeflandre.fr)

Les réponses des candidats peuvent également être déposées contre récépissé ou envoyées par LRAR, sous enveloppe fermée, à l'adresse suivante :

Communauté d'agglomération Cœur de Flandre  
 Service Urbanisme Opérationnel et Conduite de Projets  
 222 bis Rue de Vieux Berquin  
 59190 HAZEBROUCK

Dans ce cas, la date et l'heure limite prise en compte sera celle indiquée sur le cachet de la poste ou indiquée sur le récépissé.

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.

## 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</i>                             |
| <i>Intégration de la ferme au projet</i>                         |
| <i>Nombre de logements</i>                                       |
| <i>Eléments financiers / bilan d'opération / loyers projetés</i> |
| <i>Planning opérationnel</i>                                     |
| <i>Qualité environnementale / paysagère de la proposition</i>    |
| <i>Qualité architecturale de la proposition</i>                  |

## Jury

Le jury sera composé de représentants des structures suivantes :

- Commune de Steenvoorde ;
- Communauté d'agglomération Cœur de Flandre

A la suite de la première analyse, le jury se réserve le droit d'engager librement des négociations avec les meilleurs candidats au regard des critères fixés. Un temps d'échange sera organisé à cette fin.

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 Communautaire.

La décision finale sera portée à la connaissance des soumissionnaires/porteurs de projets à (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.

## Conditions générales de vente du terrain

La cession foncière sera conclue avec 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 Steenvoorde souhaiterait une livraison des logements fin 2028.

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.