

Consultation Phase 1 ouverte du 6 décembre 2022 au 9 janvier 2023
---

## Règlement de Consultation

### Table des matières

1 - Présentation du Parc des industries Artois Flandres .....	2
2 - Contexte et objet de l'AMI .....	5
3 - Présentation de la parcelle dédiée.....	5
4 - Présentation du programme immobilier .....	6
5 - Modalité de commercialisation du projet.....	6
6 - Le calendrier souhaité .....	6
7 - PROCEDURE DE L'A.M.I. ....	7
7.1 Attentes vis-à vis du candidat .....	7
7.2 Déroulement de la consultation.....	7
1 <sup>ère</sup> phase : sélection des candidatures .....	7
2 <sup>ième</sup> phase : sélection d'une offre.....	7
7.3 Date de remise des candidatures.....	8
7.4 Prestations à fournir par le candidat.....	8
7.4.1 Dossier de candidature Phase 1 .....	8
7.4.2 Dossier de l'offre Phase 2.....	8
7.5 Commission de sélection.....	9
7.6 Critères de jugement des candidatures et des offres .....	9
7.7 Contenu du dossier de consultation .....	10
8 - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES .....	10
8.1 - INDEMNISATION DES CANDIDATS EVINCES.....	10
8.2 - RESPECT DE LA CONFIDENTIALITE.....	10

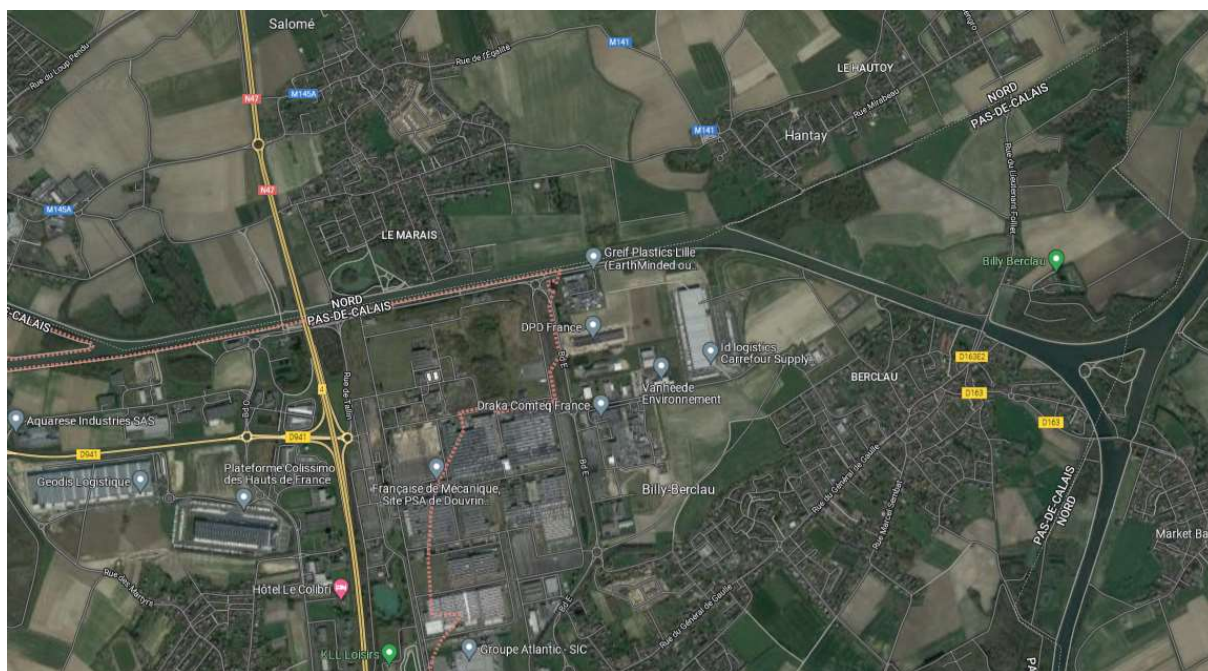
## 1 - Présentation du Parc des industries Artois Flandres

Le Parc des industries Artois Flandres est un parc industriel de 460 ha situé sur le territoire des deux communes de Douvrin et de Billy-Berclau entre Lens, Béthune et Lille. Il est aménagé, géré et commercialisé par le syndicat mixte SIZIAF, établissement public regroupant les agglomérations de Béthune-Bruay et de Lens-Liévin.

Créé à la fin des années 1960 pour reconvertir le bassin minier, son emplacement a été choisi pour bénéficier de la présence du canal d'Aire à la Bassée, de l'accès à la voie ferrée et de la route nationale RN 47 aux normes autoroutières.

La première entreprise à s'implanter sur le Parc des industries est la Française de Mécanique en 1969 produisant des moteurs thermiques pour Renault et Citroën.

En 2022, le Parc des industries compte 90 entreprises et 5 500 salariés.

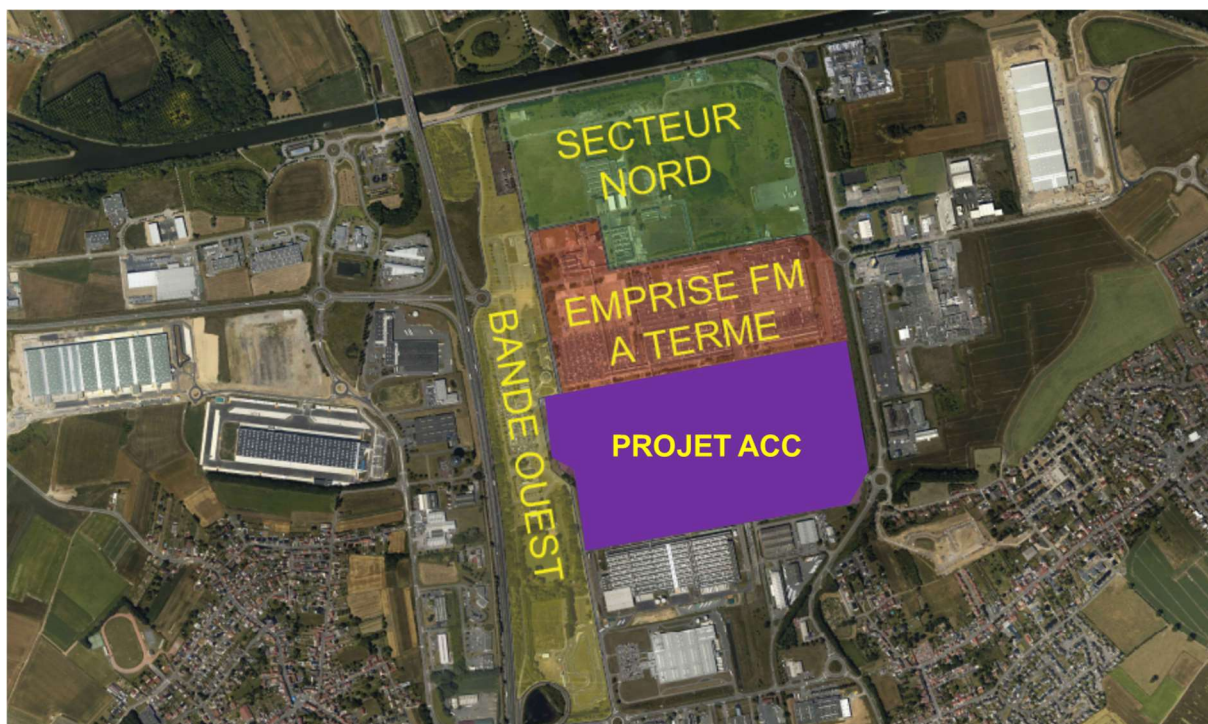


*Photo aérienne du Parc des industries en 2021.*

Depuis 2019, le Parc des industries connaît une mutation industrielle avec la fin progressive de la production des moteurs thermiques et la transition vers l'électromobilité soutenue par l'arrivée de la gigafactory ACC.

Cette mutation se matérialise par 100 ha de terrain libérés par la Française de Mécanique à requalifier.

Un schéma directeur a permis d'identifier des grands secteurs qui de par leur configuration peuvent soit accueillir des projets industriels de grande ampleur : secteur Sud (projet ACC) et secteur Nord, soit accueillir des projets industriels de type PME et de services à l'industrie.

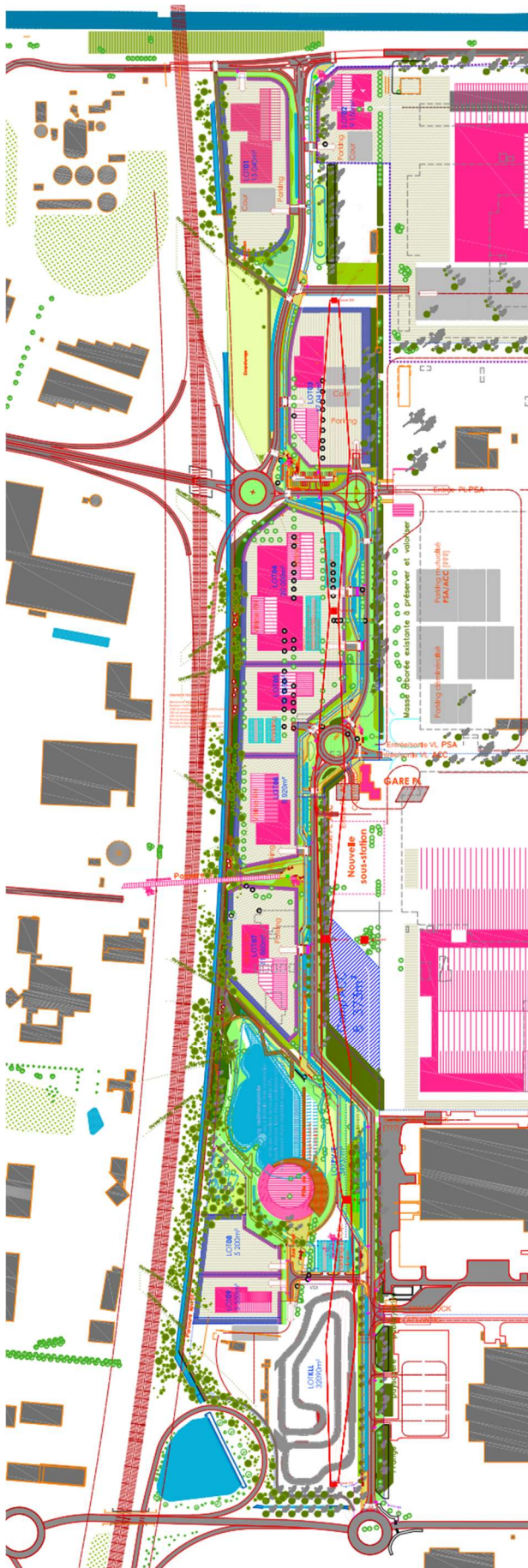


*Schéma du compactage de la Française de Mécanique en 2022*

La bande Ouest a été aménagée pour permettre la viabilisation de 10 ha comprenant des parcelles de 1 à 2 ha situées le long de la RN 47 et la création d'un pôle de vie s'appuyant sur 2 infrastructures existantes : un karting et un étang.

Le plan d'aménagement de la bande Ouest est présenté ci-dessous.

Les travaux de viabilisation des différents lots sont en cours et seront terminés pour mars 2023.



## 2 - Contexte et objet de l'AMI

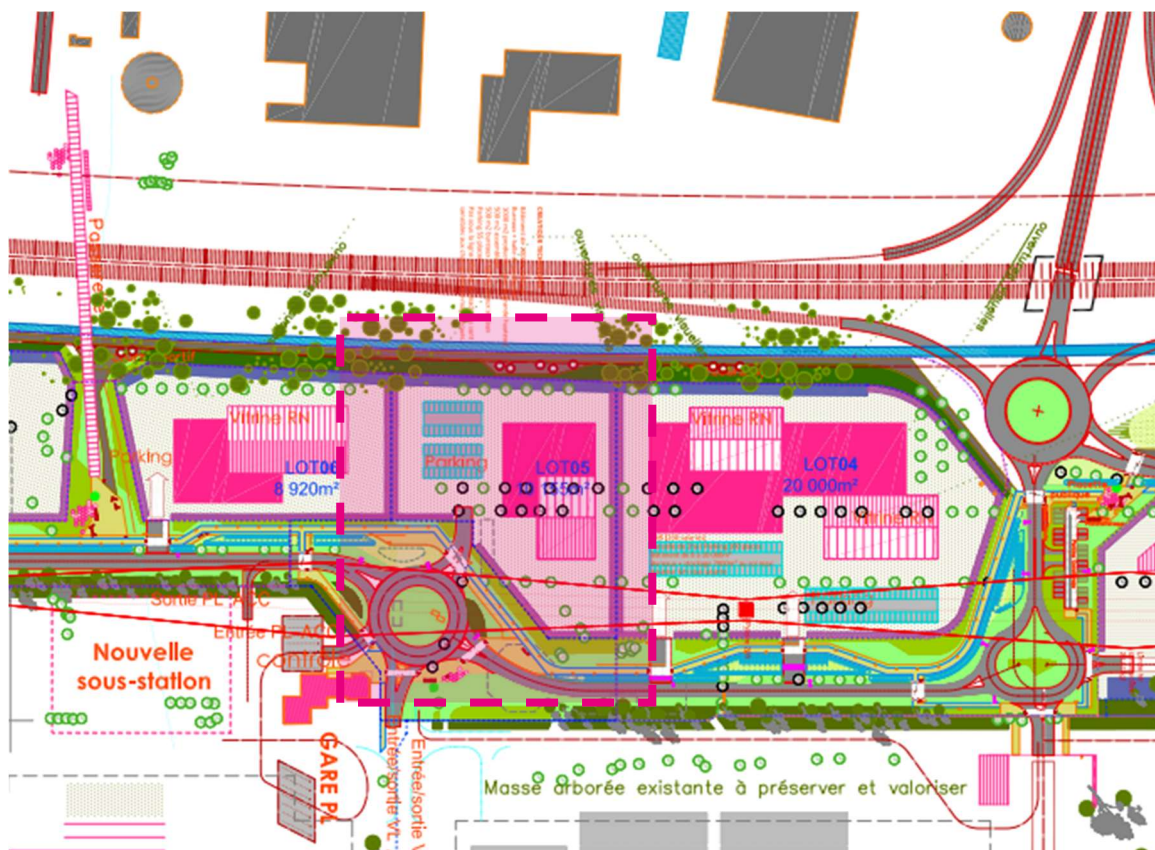
L'arrivée de la gigafactory des batteries ACC, le développement des entreprises industrielles présentes sur le Parc des industries et la demande d'implantation de sous-traitants des gigafactory concourent à une forte pression sur l'immobilier d'entreprises.

Les bâtiments d'activité en location sur le Parc industriel (hors bâtiment logistique) représentent une surface de 27 000 m<sup>2</sup> répartis sur 9 bâtiments. Depuis mai 2022, l'ensemble de ces surfaces sont louées et des demandes d'implantation arrivent chaque semaine.

**Face à ce constat de pénurie de surface d'activité, le présent Appel à Manifestation d'Intérêt a pour objet de rechercher un promoteur investisseur afin de livrer un bâtiment industriel de 5000 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 1 ha.**

## 3 - Présentation de la parcelle dédiée

Le SIZIAF met à disposition une parcelle de 10 155 m<sup>2</sup> correspondant au lot n°5 de la bande Ouest.



Cette parcelle, bénéficiant d'une visibilité depuis la RN 47, est située en face de l'entrée d'ACC. Son entrée est prévue à partir d'un giratoire nouvellement créé.

L'origine de cette parcelle provient des anciens parkings de la Française de Mécanique qui ont été déstructurés par l'Etablissement Public Foncier afin de permettre de nouvelles constructions. Les alignements de platanes existants ont été maintenus. Ils devront être préservés dans la mesure du possible.

Le terrain n'est pas soumis à la réalisation d'un diagnostic archéologique.

SIZIAF - Règlement de consultation des entreprises –AMI bât industriel - décembre 2022

Le prix de vente du terrain est fixé à 30 €/m²/H.T.

Le terrain étant situé en ZAC, le constructeur bénéficie de l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement.

Un cahier de prescription architectural, urbanistique et paysagers joint à la présente consultation définit les règles de construction de cette parcelle.

## 4 - Présentation du programme immobilier

Le programme immobilier de ce présent AMI est complémentaire des projets immobiliers en cours sur le Parc des industries. Il correspond à une demande forte d'un projet de sous-traitance des gigafactory des batteries.

Le programme immobilier a les caractéristiques suivantes :

- Bâtiment de 5 000 m² divisé en 3 halls d'activité de 1 500 à 2 000 m² indépendantes,
- Porte sectionnelle pour chaque hall,
- Eclairage naturel,
- Bâtiment isolé et chauffé,
- Bureaux et locaux sociaux d'une surface minimum de 10 % de la surface du bâtiment,
- Hauteur : minimum 9 m,
- Bâtiment divisible permettant l'accueil de 3 locataires.

## 5 - Modalité de commercialisation du projet

Les candidats s'appuieront sur la présentation du territoire jointe en annexe du présent règlement permettant d'apprécier les caractéristiques du territoire et les projets en cours.

L'offre immobilière projetée doit répondre aux besoins des entreprises de sous-traitance dans la filière de l'électromobilité.

Le SIZIAF s'engage à relayer toute demande de prospect correspondant à la cible attendue et pouvant être intéressée par les surfaces développées.

Le SIZIAF enregistre 60 à 70 demandes d'implantation par an.

Les offres de locations disponibles sont relayées :

- sur le site internet du SIZIAF [www.parcdesindustries.com](http://www.parcdesindustries.com) dans la rubrique s'implanter,
- sur le site [www.invest-artois.fr](http://www.invest-artois.fr) , plateforme de promotion économique mise en œuvre par le Pôle Métropolitain de l'Artois regroupant les agglomérations de Hénin-Carvin, Lens-Liévin et Béthune-Bruay.

Ces éléments s'entendent comme non exhaustifs et pourront être ajustés à tout moment du partenariat dans le cadre des échanges qui se feront autant que nécessaire avec le candidat retenu.

## 6 - Le calendrier souhaité

Les demandes d'implantation en lien avec la gigafactory ACC sont pressenties compte-tenu du début de la production fin 2023.

Le calendrier prévisionnel et optimisé se présente de la façon suivante :

- AMI promoteur / investisseur:

Phase 1 du 06/12/2022 à 09/01/2023

Phase 2 : 16/01/2023 au 20/02/2023

- Choix du promoteur : 03/2023
- Dépôt du PC : 05/2023
- Phase travaux : 09/2023 à 04/2024

## 7 - PROCEDURE DE L'A.M.I.

### 7.1 Attentes vis-à-vis du candidat

Le présent appel à manifestation d'intérêt est assuré en deux phases de consultation ouverte à tout candidat capable de proposer un montage complet (conception, promotion et financement du projet) ; il est ainsi envisagé des réponses qui peuvent se faire en groupement, avec des candidats de type Promoteur-Investisseur.

Les attentes du SIZIAF sont les suivantes :

- L'optimisation de la ressource foncière,
- La mise à disposition dans des délais et des coûts maîtrisés d'une offre immobilière de qualité à la vente ou à la location,
- Un projet de construction permettant la modularité en regroupant ou en divisant les espaces,
- Une architecture intégrée à l'environnement et créant une vitrine le long de la RN 47,
- Une grande qualité paysagère et environnementale des espaces extérieurs,
- Un projet de construction veillant à proposer des solutions à faible impact sur l'environnement, et en tirant le meilleur parti du site existant.

Cette consultation permettra au SIZIAF de retenir un opérateur ou un groupement d'opérateurs économiques admis sur la base des critères précisés en 7.6.

### 7.2 Déroulement de la consultation

La présente consultation, ouverte, est organisée en deux phases.

#### 1<sup>ère</sup> phase : sélection des candidatures

Cette première phase permettra au SIZIAF de retenir plusieurs opérateurs ou groupements d'opérateurs économiques admis sur la base des critères énoncés dans le présent R.C.

Les opérateurs ou groupements d'opérateurs remettront un dossier de candidature comprenant notamment la composition du groupement ainsi que les références pour chacun de ses membres conformément aux dispositions de l'article 7.4.1.

Le groupement comprendra a minima un architecte, un paysagiste, un BET VRD et bâtiment et devra être en mesure d'apporter une approche architecturale et urbaine de qualité en conformité avec les dispositions du CPAUP.

A l'issue de cette phase, **trois opérateurs ou groupement d'opérateur maximum** seront admis à participer à la seconde phase.

#### 2<sup>ème</sup> phase : sélection d'une offre

La seconde phase de la consultation permettra au SIZIAF de choisir, sur la base des critères énoncés au présent RC, le candidat lauréat, à partir de :

- Une esquisse architecturale et paysagères insérée dans le site,

- Des propositions sur les modalités financières et opérationnelles de l'opération, et son calendrier.

### 7.3 Date de remise des candidatures

Les concurrents devront remettre le dossier de candidature-phase 1 avant le **lundi 9 janvier 2023 à 17 h**.

La candidature devra être déposée sous forme électronique (possible de transmettre un lien de téléchargement) à l'adresse suivante : [contact@siziaf.com](mailto:contact@siziaf.com).

Une copie du dossier et de ses annexes sur support papier et sur support physique électronique pourra par ailleurs être reçues sous pli cacheté portant les mentions :

Dossier de proposition pour Appel à Manifestation d'intérêt « bâtiment industriel » Réf : AMI SIZIAF 012023 » NE PAS OUVRIR

A l'adresse suivante : Syndicat mixte M le Président, 64, rue Marcel Cabiddu, Parc des industries Artois-Flandres, 62138 Douvrin.

Horaires d'ouverture :

8 h à 12 h / 13 h 30 à 17 h 30

### 7.4 Prestations à fournir par le candidat

#### 7.4.1 Dossier de candidature Phase 1

Le dossier de candidature comprend les pièces suivantes :

- Une lettre de candidatures signée et un calendrier prévisionnel de réalisation,
- Une présentation du candidat, de ses équipes, ainsi que ses références dans le domaine de la construction de locaux d'activités et des bâtiments respectueux de l'environnement
- Présentation de l'architecte et du paysagiste avec leurs références similaires.
- Un document synthétique sur la situation économique du candidat
- Un document spécifique sur les engagements environnementaux
- Une présentation de la stratégie commerciales avec les prix de location envisagé

Les documents devront être rédigés en français. En cas de dossier incomplet, le SIZIAF se réserve la possibilité d'inviter le candidat à produire les pièces manquantes. En l'absence de compléments, le dossier ne sera pas examiné.

#### 7.4.2 Dossier de l'offre Phase 2

Les documents seront fournis en 2 exemplaires papier dont un reproductible, et accompagnée d'une téléransmission de l'ensemble des documents.

Le dossier d'offre comprendra :

- Une note d'intention architecturale, urbaine et paysagère qui traduira la compréhension et la prise en compte par le candidat du CPAUP applicable au lot n°5,
- Une note technique et environnementale comprenant notamment les éléments suivants :
  - Principes de qualité environnementale développés pour le projet
  - Principes constructifs préliminaires (fondations, façade, thermique, chantier...)
- Des éléments graphiques (plans, insertions, perspectives...), format A0, illustrant les notes décrites ci-avant et permettant de :
  1. Préciser la composition générale en plan et volume ;
  2. Apprécier les volumes intérieurs et l'aspect extérieur de l'ouvrage ;

3. Apprécier le traitement des espaces non bâtis,
4. Apprécier son insertion dans l'environnement existant ;
5. Apprécier le principe de circulation / stationnement au sein du lot.

Les éléments graphiques seront remis sous format DWG et PDF (échelle 1/1000<sup>ème</sup>)

- Le calendrier opérationnel de réalisation du projet faisant apparaître notamment :
  1. La date prévisionnelle du dépôt de permis de Construire,
  2. La date de démarrage du chantier,
  3. Les délais de construction et le phasage,
  4. Les étapes de phasage connexes :
    - Prospection des entreprises locataires
    - Taux de pré commercialisation nécessaire avant le démarrage des travaux.
- Une note programmatique décrivant :
  - La typologie des locaux projetés en liant avec le programme présenté,
  - La grille de prix de sortie,
  - La stratégie de commercialisation

Cette liste qui vise à donner une indication sur la nature et l'importance des représentations attendues, pourra être modifiée pendant le déroulement de la consultation.

### 7.5 Commission de sélection

Une commission procédera au choix des candidatures (phase 1) et procédera à l'audition et au classement de chacune des équipes admises à présenter une offre en phase 2. La date de l'audition sera communiquée en temps utiles aux candidats.

Cette commission sera composée d'élus et de personnalités qualifiées.

### 7.6 Critères de jugement des candidatures et des offres

En phase 1, la sélection des candidats se fera selon les critères d'appréciation suivants (sans ordre de préférence) :

- Cohérence du groupement d'opérateurs (le cas échéant),
- Qualité et adéquation des références des opérateurs candidats,
- La capacité financière pour porter un immobilier en gris ou blanc.

En phase 2, le jugement s'effectuera sur la base des critères suivants indiqués sans ordre particulier d'importance :

- Qualité architecturale et paysagère du projet,
- Respect des prescriptions du CPAUP
- Engagement en matière environnementale (performances énergétiques, choix des matériaux, bilan carbone de l'opération, innovations environnementales...)
- Garanties financières du candidat et plan de financement de l'opération,
- Planning de l'opération avec la stratégie de commercialisation

## 7.7 Contenu du dossier de consultation

En phase 1 de sélection des candidatures, le dossier de consultation comprendra les éléments suivants :

- Le Présent règlement de consultation,
- La Cahier des Prescription Architecturales, Urbaines et Paysagères,
- La présentation du territoire et des projets sur le Parc des industries.

Pour la seconde phase, les éléments suivants seront complétés par un plan en format DWG et les études géotechnique G2 AVP.

## 8 - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Pour toute information complémentaire, les candidats pourront contacter Johanne Vitse, à l'adresse suivante : vitse@siziaf.com.

Une visite du Parc des industries Artois-Flandres et de la parcelle concerné par le projet pourra être organisée sur demande.

### 8.1 - INDEMNISATION DES CANDIDATS EVINCES

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature et d'un projet matérialisé par la signature d'une convention, le SIZIAF se réserve le droit d'interrompre la présente procédure, de la suspendre ou de l'annuler. Aucune indemnité ne sera versée par le SIZIAF aux candidats évincés.

### 8.2 - RESPECT DE LA CONFIDENTIALITE

Si certaines informations transmises revêtent un caractère confidentiel, il appartiendra au candidat de l'indiquer sur chaque document confidentiel transmis. Le SIZIAF s'engage alors, pour certains documents identifiés comme confidentiels, à ne pas communiquer aux tiers, étant précisé que ne sont pas considérés comme des tiers toute autorité de tutelle, toute autorité administrative ou judiciaire, et tous les organes internes ou externes de contrôle. En outre, les documents transmis par le SIZIAF aux candidats sont strictement confidentiels. Les candidats s'engagent à utiliser les documents transmis seulement pour l'établissement de leur dossier de projet. Les candidats s'engagent à ne diffuser à des tiers aucun document transmis ni toute autre information reçue du SIZIAF sans l'autorisation écrite et préalable de ce dernier.