



AMI POUR L'OCCUPATION D'ESPACES PARTAGÉS RUE DESAUGIERS À LILLE

CAHIER DES CHARGES

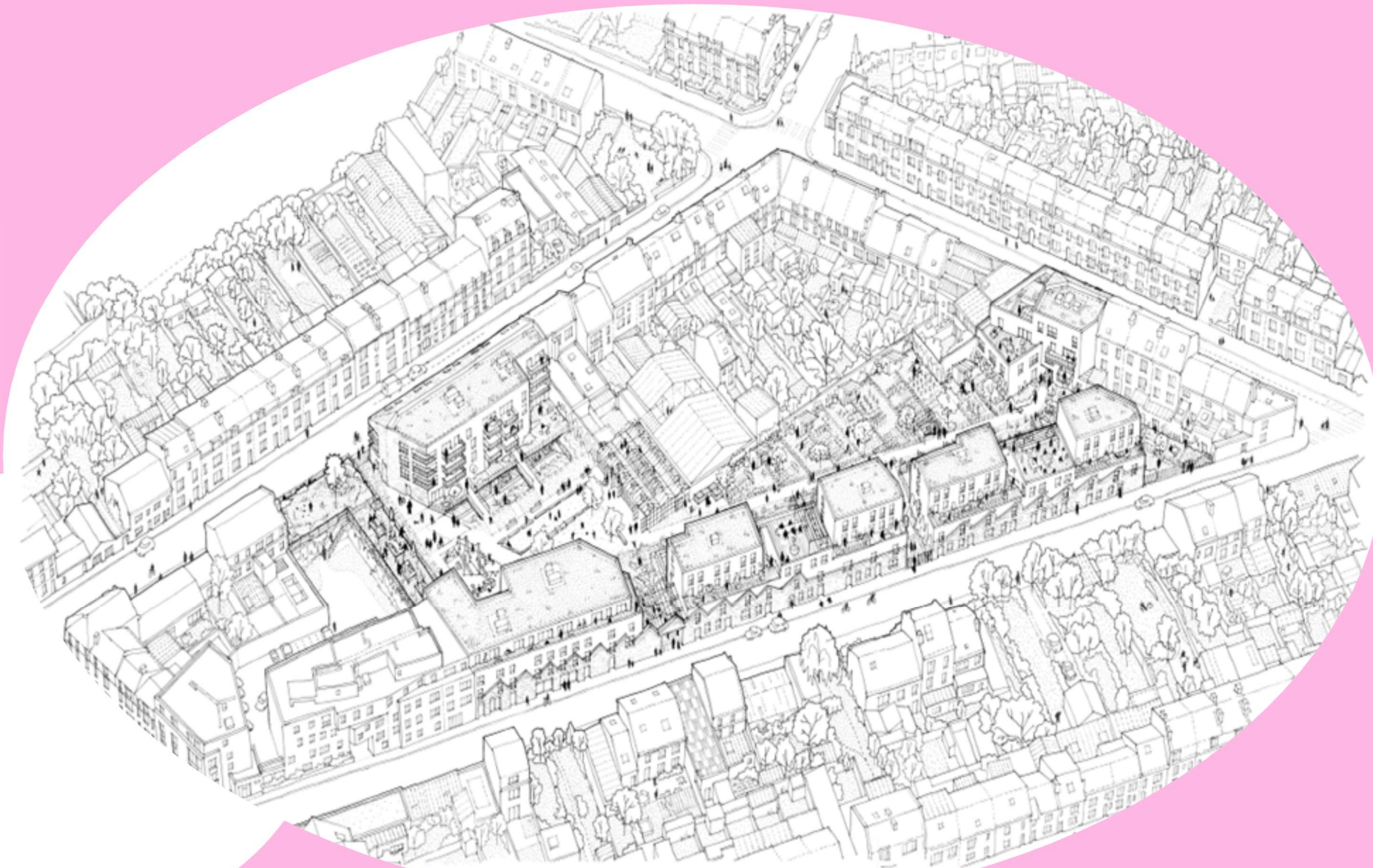
ESI 8078L

Lien vers la consultation



3F^{AL}

Groupe ActionLogement



Contexte

En 2016, la ville de Lille a lancé un appel à projet pour la reconversion de la friche Brunel, site industriel de 5700 m² situé rue de Madagascar à Lille Fives. En concertation, un collectif très actif de riverains nommé BW Friches, et la collectivité ont rédigé un cahier des charges dont voici les principaux enjeux :

- Contribuer à l'amélioration de la qualité de vie dans le quartier,
- Répondre aux nouveaux modes de vie et favoriser la mixité sociale et générationnelle au sein de l'opération mais aussi à l'échelle du quartier,
- Innover dans la démarche d'élaboration du projet.

3F Notre Logis (anciennement 3F Nord-Artois) a remporté l'appel à projet en présentant un projet ambitieux articulé autour d'un lieu de vie initiateur de lien social et fédérateur d'initiatives collectives favorisant les engagements en faveur de la biodiversité, de la mobilité douce et du vivre ensemble.

3F NOTRE LOGIS

Avec un patrimoine de plus de 12 000 logements sociaux – dont plus de 8 000 dans la métropole lilloise – et une capacité annuelle de production de près de 600 logements, 3F Notre Logis dispose de la taille suffisante et de la solidité financière nécessaire pour répondre aux besoins en logements locatifs sociaux et en accession sociale dans les Hauts-de-France, et plus particulièrement pour la métropole lilloise où les besoins sont les plus forts.

La société est basée à Halluin, et compte 156 collaborateurs et collaboratrices. L'objectif de porter une qualité de service irréprochable est majeur pour cette entité. La société arrive en tête des « producteurs » de logements sociaux dans la Métropole européenne de Lille, avec 35 % de parts de marché alors qu'elle ne représente qu'environ 9 % du parc.

Reconnue dans son territoire pour la qualité de ses opérations et pour sa coopération avec la Métropole européenne de Lille, l'entreprise répond à la mission qui lui a été confiée par Action Logement : loger les salariés au plus près de leur emploi, mais aussi les publics plus défavorisés.

Enfin, en nouant des partenariats avec de nombreux partenaires associatifs, elle accompagne les locataires au plus près de leurs besoins

Article I. Objet de l'opération

Suite à cette consultation, 3F Notre Logis réalise actuellement, la résidence Les Sheds du Coin du Monde, une opération de construction de 69 logements sociaux organisée sur 5 bâtiments située à l'intersection des rues de Pologne – Désaugiers et Madagascar, dans le quartier de Fives à Lille (soit à 5 minutes à pied du métro Marbrerie).

Ce projet de reconversion de l'ancienne friche Brunel intègre également des espaces partagés dédiés à l'implantation d'activités favorisant le lien social et intergénérationnel, il s'agit :

- Lot 01 : d'un local collectif de quartier (95 m²) en cœur d'îlot
- Lot 02 : d'un jardin aromatique sur toiture terrasse du local collectif (environ 90 m²)
- Lot 03 : d'une serre de jardin pour des activités de culture (environ 80 m²)
- Lot 04 : des jardins potagers (250 m²)
- Lot 06 : d'un local commercial rue Desaugiers (93 m²)

L'objectif du présent AMI est de désigner un futur occupant ou groupement d'occupants afin de gérer ces espaces dans les conditions décrites ci-dessous.

Afin d'ouvrir au plus grand nombre de porteurs de projets et permettre une certaine agilité et synergie d'usages, chaque espace listé ci-dessus constitue un « lot ». Ainsi, il est possible, selon le projet proposé et les moyens humains et financiers, de répondre pour un, plusieurs ou tous les lots.

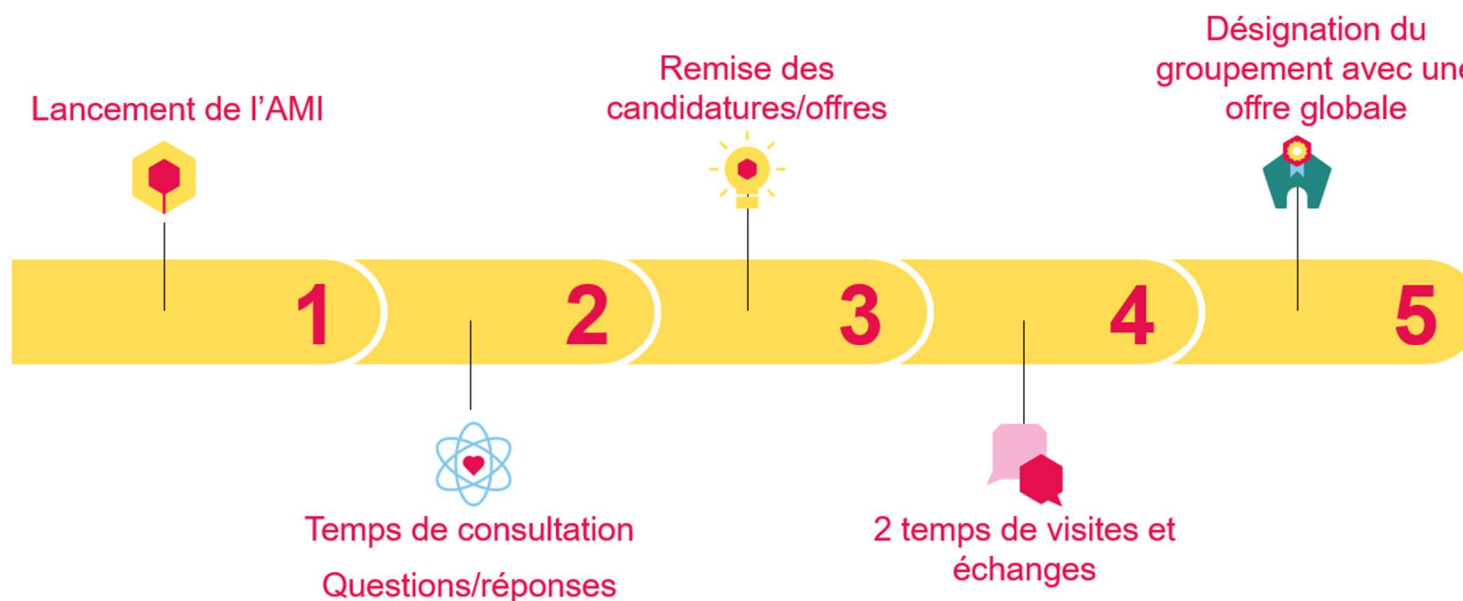
Toutefois, 3F Notre Logis veillera à ce que le projet global soit cohérent à l'échelle de tous les lots. En effet, il s'agit de développer un projet interconnecté, mutualisé et multi-actif. Les caractéristiques des espaces, de l'écosystème souhaité et des ambitions permettent de développer un projet original et global (au sein de la résidence des Sheds du coin du Monde, en interconnexion avec les dynamiques locales de proximité). Il est attendu que le futur occupant s'en saisisse, l'anime et le développe.

C'est dans cet objectif que 3F Notre Logis, organisera, suite à la réception des offres, deux temps d'échanges, de mise en réseau et de synergie. Ainsi, si vous avez un projet mais vous ne souhaitez pas répondre sur tous les lots, vous pouvez transmettre votre candidature sur un lot et préciser avec quelles autres activités ou structure il vous semblerait pertinent de créer une dynamique. Nous pourrons lors des temps d'échange créer un projet global.

Afin de mettre en place une gestion efficace et une clarté de l'animation, il est précisé que l'attributaire du lot 01 sera le mandataire et le contact privilégié auprès de 3F Notre Logis.



DÉROULEMENT DE L'AMI



Article II. Objectifs et usages

Le bénéfice de l'usage des espaces sera accordé à L'occupant, celui-ci se chargera de la coordination, la gestion du partage entre utilisateurs.

Les espaces ont pour vocation l'animation du site, le lien social, l'intergénérationnel, l'environnement (via notamment des activités de cultures maraîchères, potagères ou florifères non lucrative – des activités facilitant les mobilités douces et actives), la mise en place de dynamiques d'apprentissages, des actions culturelles favorisant la solidarité et la mutualisation... Il est attendu par L'occupant une communication et une animation auprès des habitants de la résidence et plus largement des avoisinants. Il est à noter qu'il existe un grand nombre d'acteurs, notamment associatifs, à proximité (de Fives et d'Hellemmes) qu'il sera pertinent d'intégrer dans le cadre de l'animation des espaces (logique de mise en réseau, de coopération territoriale locale).

Dans le cadre de la gestion des jardins, un niveau élevé de respect de l'environnement est demandé (interdiction des produits phytosanitaires, pesticides et engrais chimiques, pratiquer le tri des déchets dans le jardin, développer le compostage de proximité, planter des essences adaptées au sol et au climat, gérer de façon économe les ressources naturelles (en particulier l'eau qui sera à la charge de l'occupant). Aucune activité susceptible de polluer le sol et aucun départ de feu ne sont autorisés. Il est à noter que la plantation d'arbres de haute tige est interdite à l'exception des fruitiers ne dépassant pas 1,5 mètres de hauteur et taillés dans ce but. L'occupant veillera à interdire toute culture illicite, ou encore, tout élevage d'animaux (hors accueil transitoire – ex. nichoirs).

En cohérence avec les objectifs ci-dessus, L'occupant définira précisément son projet social et environnemental dans sa lettre de candidature. Compte tenu de l'allotissement, il est également attendu que L'occupant précise le ou les lots sur lesquels il souhaite se positionner. Sous réserve des règles édictées dans la future convention et des règles d'usages, L'occupant jouira de l'usage des espaces comme bon lui semblera.

Afin de permettre de poursuivre la dynamique historique et actuelle du projet, il est attendu que L'occupant propose des animations et débute la gestion du site dès la livraison de l'opération. Celle-ci étant prévue en janvier 2026, la période entre la sélection et l'ouverture devra permettre d'organiser au mieux le démarrage de la gestion (réunions préalables avec les acteurs déjà impliqués, préparation du démarrage des activités en élargissant les acteurs à solliciter, appropriation des lieux, stratégie de communication...).

Ces animations pourront avoir lieu au sein des espaces objet de la présente consultation et, en lien avec les équipes de gestion de 3F Notre Logis, dans les espaces communs de la résidence. Ainsi, il pourrait être imaginé des interventions graphiques en cœur d'îlot (frise, expositions, etc.), des ateliers de fabrication de mobilier utiles aux espaces partagés, des événements festifs, etc.

Article III. Caractéristiques des locaux

Les locaux se décomposent comme suit :

- **Le lot 01, le local collectif de quartier (pastille ①)**, affiche une surface totale de 95m²SU et se compose d'une grande salle commune de 77,5m²SU, de deux WC, d'un coin espace cuisine et d'un espace de stockage.

Cet espace, en RDC du bâtiment 2, est directement accessible depuis le cœur d'îlot lui donnant un rôle – et une responsabilité - central sur l'organisation et la vie de l'îlot. Il permet de pouvoir relier et animer les différents espaces extérieurs et notamment : le terrain de pétanque, la placette, l'accès à la serre, etc.

- **le lot 02, un jardin aromatique (pastille ①)**, sur le toit du local collectif de quartier Cet espace d'environ 90m² au total offre des points de vue imprenables sur le cœur de l'îlot et une liaison directe avec l'activité au rez-de-chaussée. Il est envisagé comme un jardin médicinal et condimentaire inspiré de la tradition des jardins des simples que l'on trouvait autrefois dans les abbayes. Dans cette même inspiration on pourra trouver la forme géométrique des parcelles déclinée sur ce toit à différentes tailles et différentes hauteurs. Ainsi, on pourra y jardiner debout ou assis. Ce jardin serait ainsi accessible à tous, enfants, personnes âgées, ou personnes à mobilité réduite (accès par ascenseur). On pourra y cultiver des plantes médicinales, aromates, petits fruitiers ou encore des fleurs comestibles. La vocation de ce jardin est d'associer la dimension thérapeutique des plantes cultivées, à l'activité même de jardinage qui est reconnue pour ses bienfaits pour la santé, autant pour les personnes âgées qui maintiennent une activité sociale et physique, que pour les enfants qui stimulent leur éveil ou pour les personnes handicapées physiques qui stimulent ainsi leur motricité de manières variées.



- **le lot 03, une serre de jardin (pastille ②)**, d'une surface d'environ 80m². Elle est située au cœur même de l'îlot afin d'affirmer sa dimension fédératrice et collective. C'est un jardin partagé sous serre qui donnera accès à des parcelles en pleine terres. Le but envisagé de cette serre est de mettre en place des ateliers réguliers permettant de sensibiliser le public reçu aux pratiques agricoles, aux questions environnementales et aux nouvelles pratiques plus respectueuses de l'environnement. C'est un lieu partagé à proprement parlé : les connaissances de jardinage, les outils et les parcelles sont mutualisés afin de servir aux personnes participantes. Cet espace, complémentirement aux autres lots, se veut un lieu de transmissions intergénérationnelles et d'innovation où les jardiniers en herbe ou plus expérimentés viennent tester de nouvelles méthodes de production (en permaculture notamment). La particularité sous serre de ce jardin lui permet d'avoir une rentabilité plus grande durant toute l'année (fraises, tomates, salades).



- **des jardins potagers, le lot 04 (pastille ③)**, d'une surface de l'ordre de 250m², ils se trouvent dans la partie nord de la parcelle. Ils sont composés de parcelles de type jardins ouvriers, plutôt individuelles ou familiales. Cet espace serait dédié à des jardiniers de la résidence et du voisinage qui souhaitent davantage approfondir leur activité et cultiver en plus grande quantité des plantes et des légumes. Une complémentarité avec la serre de jardin à mettre en place notamment pour le partage des semis ou des graines. La serre pourra être mise à disposition pour ces usages-là notamment.

- **le lot 05 est un local commercial** d'une surface de 93m²SU, adressé directement depuis la rue Desaugiers. Ce local sera un marqueur fort du rez-de-chaussée et devra participer à l'animation du tissu (terme d'urbaniste mais quelle réalité concrète ?) et permettre, notamment, de répondre à des besoins existants du quartier (mode de déplacement doux, petite enfance, etc.). En effet, depuis le démarrage de l'opération immobilière, des réflexions sur ce site, les riverains, notamment via le collectif BW Friches, et la Ville ont porté une attention forte à l'ouverture et la complémentarité de l'activité qui sera hébergée par ce local avec la vie du quartier. Sa conception a été pensée afin de proposer un espace facilement aménageable notamment par ces deux grands espaces et les deux accès potentiels depuis la rue. Il sera livré avec les menuiseries extérieures et les fluides en attente.



Article IV. Aménagement participatif

Dans le cadre des missions confiées à la maîtrise d'œuvre paysage de l'opération (Agence SEMPEVIRENS) et en lien avec la fourniture prévue par l'entreprise titulaire du lot Espaces Verts Plantations (Entreprises Andriolo), il est prévu qu'un certain nombre de mobiliers et plantations soient installés lors d'ateliers participatifs. A l'heure actuelle, le format de ces ateliers n'est pas encore défini, il pourra s'inscrire dans les séquences d'animation et de gestion de L'occupant.

Il est notamment prévu la fourniture d'environ 80 arbres fruitiers (y compris tuteurs et paillage) pour les espaces en cœur d'îlot et les jardins potagers, de terreaux et d'étagères de plantation dans la serre, du matériel pour la réalisation de cabanes de jardins (bois, gouttières, récupérateur d'eau et quincaillerie).

Les missions de l'Agence SEMPEVIRENS comprennent également l'accompagnement pour faire de la récupération de matériel, notamment des tables, des chaises, des baignoires, etc.

Enfin, des ateliers avec les écoles du quartier sont prévus afin de participer à la réalisation des aménagements (empreintes de main, etc.).

Article V. Modalités d'occupation des locaux

a. Type de contractualisation entre le lauréat et 3F Notre Logis

Pour les lots 01 à 04, il s'agira d'une convention pour la mise à disposition du domaine privé accordée à titre gracieux pour permettre au titulaire de créer, de gérer et d'animer un local commun et des jardins partagés.

Le local commercial – lot 05 - disposera, lui, d'un bail spécifique.

b. Durée de la convention

Sauf si le projet développé par L'occupant nécessite et justifie une durée adaptée, la mise à disposition des espaces est consentie prévisionnellement pour une durée de trois ans, renouvelable par tacite reconduction sur une période de neuf ans, avec faculté pour le titulaire d'y mettre fin, à tout moment, moyennant un préavis de deux mois, par simple lettre recommandée.

Le 3F Notre Logis pourra y mettre fin à tout moment mais moyennant un préavis de deux mois, celui-ci devant être motivé par un motif d'intérêt particulier ou général, ainsi en cas de :

- Irrespect de l'une ou l'autre des clauses des présentes,
- Et plus généralement en cas d'infractions répétées aux règles d'usage des espaces

c. Loyer

La présente mise à disposition des espaces, hors local commercial, est faite à titre gratuit, seules les charges courantes (eau, électricité, chauffage, etc.) et les taxes seront à la charge de L'occupant.

S'agissant du local commercial (lot 05), il est prévu un loyer de 11€/m²SU/mois.

La mise à disposition des espaces ne peut en aucun cas, faire l'objet d'une concession, même partielle, à une autre structure. L'inobservation de la présente clause entraîne la perte immédiate sur simple notification de 3F Notre Logis, de la qualité de bénéficiaire de l'usage des espaces.

La présente convention se trouvera alors de fait résiliée et 3F Notre Logis pourra reprendre sans délai les espaces.

d. Modalités de gestion des espaces

Les modalités d'occupation seront à préciser dans le cadre de la formalisation de la convention, toutefois, 3F Notre Logis souhaite d'ores-et-déjà indiquer les points ci-après.

L'occupant ne pourra sous-concéder, céder ou transférer ses droits relatifs à l'autorisation d'occupation consentie sans l'accord écrit préalable de la part du 3F Notre Logis. L'occupant supportera les impôts fonciers au prorata de la surface occupée, ainsi que toutes taxes auxquelles la présente convention pourra donner lieu et en découlant.

L'occupant s'engage à jouir paisiblement des lieux et à n'apporter aucune gêne au voisinage. Il ne pourra faire sur le bâtiment ou les abords concédés aucune espèce de publicité, sauf accord exprès de 3F Notre Logis, notamment pour le local commercial faisant l'objet du lot 05.

L'occupant sera responsable de tous les accidents, provoqués de son fait ou celui de ses préposés, qui pourraient endommager les lieux occupés.

Un état des lieux sera établi par les deux parties à la date de début et à la date de fin de l'effet de la présente convention. L'occupant devra maintenir en bon état d'entretien le bien occupé ainsi que les abords immédiats. A l'issue de la convention ou en cas de résiliation de celle-ci, L'occupant sera tenu de rendre les lieux dans leur état primitif sans pouvoir prétendre à aucune indemnité.

L'occupant devra couvrir sa responsabilité civile par contrat d'assurance, assurera la responsabilité des dommages de toute nature imputable à l'utilisation qu'elle fera du jardin et des équipements mis en place 3F Notre Logis, souscrira et prendra à sa charge les assurances concernant les risques nés de l'activité (recours des tiers et des voisins, incendie et vols de matériel lui appartenant). L'occupant transmettra à cet effet au 3F Notre Logis les polices d'assurance qu'elle aura souscrites. La responsabilité de l'occupant pourra être engagée en cas de dégradation ou d'absence flagrante de respect des espaces. Toute modification importante des structures mises en place sera soumise à l'accord préalable du 3F Notre Logis.

En cas de désordres ou voies de fait affectant le jardin ou ses cultures, tels les cas d'incendie ou de vol, comme en cas de trouble de jouissance à son droit d'usage, L'occupant fera son affaire personnelle des pertes qu'il subira de ce fait sans possibilité de recours contre le 3F Notre Logis, cela quels qu'en soient les auteurs.

e. Comité d'animation

Un comité d'animation sera mis en place afin de pouvoir faire le bilan des activités réalisées, de proposer, de faire émerger et d'élaborer les projets futurs. Il pourra se réunir une fois par an et sera composé notamment de 3F Notre Logis, du ou des porteurs de projet, du comité de quartier de Fives, des associations locales (BW Friches), etc.

Article VI. Procédure et calendrier

Cet AMI a pour vocation à identifier des porteurs de projet pouvant occuper et gérer les espaces dans le cadre d'une convention de mise à disposition.

Lien vers la consultation : https://www.achatpublic.com/sdm/ent2/gen/ficheCsl.action?PCSLID=CSL_2025_22I-nEkuw7



Le calendrier ci-dessous est précisé à titre indicatif, il pourra être amené à évoluer le cas échéant :

Date limite de remise des candidatures : lundi 2 juin 2025 à 14h30



Sélection de L'occupant : septembre 2025

Signature de la convention de mise à disposition : novembre 2025

Entrée prévisionnelle dans les locaux : janvier 2026

Article VII. Contenu du dossier de candidature

Le candidat devra présenter un dossier comprenant les documents suivants :

- Le dossier de candidature à constituer sera composé de :

1/ Une courte lettre présentant l'intérêt, la motivation et les ambitions du candidat pour l'opération

2/ Dossier de présentation du candidat :

- Une note de 5 pages maximum et des annexes illustrées et commentées qui aura pour objet de présenter la société ou l'association, ses moyens humains, ses principaux secteurs d'activités, sa production, ses références associées aux ambitions programmatiques, sociales, environnementales, etc.

- Une note de présentation de l'organisation de la conduite de l'opération : interlocuteur de référence et ses attributions, organisation des éventuels cotraitants, organisation pour la conduite de l'opération etc.

3/ Une note sur la proposition d'animation et de gestion développant notamment le programme d'activités imaginé, les ambitions et objectifs (sociaux, environnementaux, concertation, etc), l'organisation fonctionnelle, le calendrier, etc.

4/ Dossier administratif

- Le(s) CV du ou des porteurs du projet
- Planning de gestion/animation envisagé (Jours et heures d'ouverture)
- Pour les entreprises immatriculées, un extrait de K-bis datant de moins de 3 mois
- Pour les structures ESS : les statuts datés signés
- Le récépissé de déclaration en Préfecture ou le K bis de moins de 3 mois pour les entreprises
- L'attestation agrément ESUS (entreprise solidaire d'utilité sociale) si nécessaire
- Pour les structures en cours de création, la copie de la pièce d'identité du porteur. La signature du bail dérogatoire sera conditionnée à la création effective de la structure. Les justificatifs correspondants, le RIB et la déclaration d'assurance devront dans ce cas être fournis au moment de la signature du bail dérogatoire
- Une déclaration d'assurance Multirisques et Responsabilité Civile Exploitation en vigueur
- Pour le local commercial, le dossier de candidature local commercial présent en Annexe 2

La langue utilisée devra être le français. Les candidats joindront une traduction en français des documents éventuellement fournis dans une autre langue.

Article VIII. Sélection des candidatures

La sélection des candidatures se fera sur la base des critères suivants :

- Critère 1 : La présentation et la pertinence du projet appréciées notamment au regard des objectifs attendus et de l'ancrage territorial du projet.
- Critère n°2 : Les moyens humains, financiers et matériels mobilisés par le(s) porteur(s) du projet,
- Critère n°3 : l'implication du candidat en matière de responsabilité sociétale et environnementale

Article IX. Visites des locaux

Bien qu'en cours de réalisation, la visite des locaux par les candidats n'est pas obligatoire mais fortement recommandée. Deux temps forts de visite des lieux et d'approfondissement sur l'ambition du projet sont prévus. Ces moments seront également l'occasion de se faire rencontrer les porteurs de projet afin de faciliter des synergies communes.

Les candidats intéressés prendront rdv auprès de M. Rault François-Xavier 07 60 97 60 44 ou par mail francois-xavier.rault@groupe3f.fr

Article X. Remise des dossiers de candidature

Les candidats devront remettre leur dossier de candidature avant : : **lundi 2 juin 2025 à 14h30**

- par mail : francois-xavier.rault@groupe3f.fr

- par papier :

3F NOTRE LOGIS

AMI Locaux et jardins 8078L – Lille rue Madagascar

221 rue de la Lys

59250 HALLUIN

Seuls les dossiers complets seront acceptés.

Annexes :

- Annexe 1 - Plans de localisation des locaux

- Annexe 2 - Notice paysagère

- Annexe 3 – Dossier de candidature Local Commercial

Renseignements complémentaires

En cas de questions ou demande de visite, les candidats sont invités à contacter :

François-Xavier RAULT - francois-xavier.rault@groupe3f.fr