

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

CONCEPTION ET REALISATION D'UN PROGRAMME
TERTIAIRE – LOT 1

PARC D'ACTIVITES DE LA GLISSE

CONSULTATION OUVERTE DU 12 JANVIER AU 9 MARS 2026 A 12H00

REGLEMENT DE LA CONSULTATION

TABLE DES MATIERES

Table des matières	3
Présentation du projet	4
Présentation du territoire de lens-liévin	4
Caractéristiques économiques	6
Offre foncière et immobilière	7
Programmation attendue.....	8
Présentation du Parc d'activités de la Glissoire	8
Présentation du projet de programme tertiaire	11
Déroulement de la consultation.....	13
phasage de la consultation.....	13
Réponse aux questions des concurrents en phase candidature et offre.....	13
Prestations à fournir par le candidat.....	15
Commission de sélection.....	17
Critères de jugement des candidatures et des offres	17
Contenu du dossier de consultation	18
Utilisation des résultats.....	18
Suite des études	18
Informations complémentaires.....	19

Le passé industriel minier a marqué l'histoire du territoire de la CALL, à l'origine agricole et rural : une organisation spatiale et sociale singulière, l'héritage d'un patrimoine historique (bâtiments, terrils, etc.), un habitat essentiellement de type individuel, un taux de chômage qui reste élevé et une forte précarité de la population à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération.

Aujourd'hui, la dynamique de développement du territoire s'appuie notamment sur :

- Un tissu économique dynamique avec 10 000 entreprises et 70 000 emplois
- La constitution d'une offre foncière et immobilière accessibles et de premier ordre
- Les pôles d'excellence : économie circulaire avec TEAM2 et le CD2E, Vivalley à Liévin (sport, santé, bien-être), Louvre-Lens Vallée à Lens (numérique et culture) auxquels on peut ajouter le pôle Euralogistic, sur la plate-forme Delta 3 de Dourges, qui bien que situé sur le territoire de l'agglomération voisine, sert de point d'appui aux nombreuses entreprises de l'agglomération relevant de cette filière
- La dynamique initiée par l'inscription du bassin minier au patrimoine mondial de l'Humanité par l'Unesco et l'implantation du musée du Louvre-Lens,
- Le positionnement du territoire en tant que destination Sport avec la présence de grands équipements sportifs (stade Bollaert, Arena Stade Couvert de Liévin) et la création, au travers de la Chaîne des Parcs, de nouveaux équipements sportifs (Bike Parc, Arena trail)
- La présence du pôle universitaire lié à l'Université d'Artois et du pôle santé-hospitalier de la Gohelle, incluant le Centre Hospitalier de Lens (la livraison du Nouvel Hôpital Métropolitain de l'Artois, futur hôpital 100% numérique, est programmée en 2027).

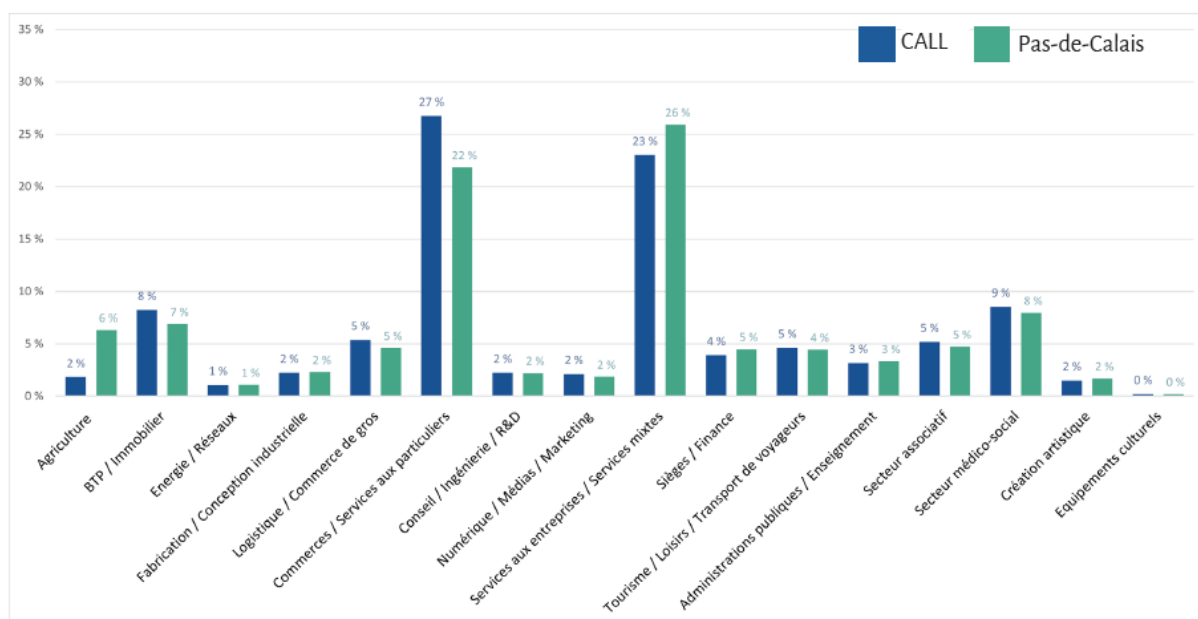
La Communauté d'agglomération de Lens Liévin au titre de la compétence développement économique, gère 40 parcs d'activités de tailles très diverses.

Le présent AMI prend place au sein du Parc d'Activités de la Glissoire.

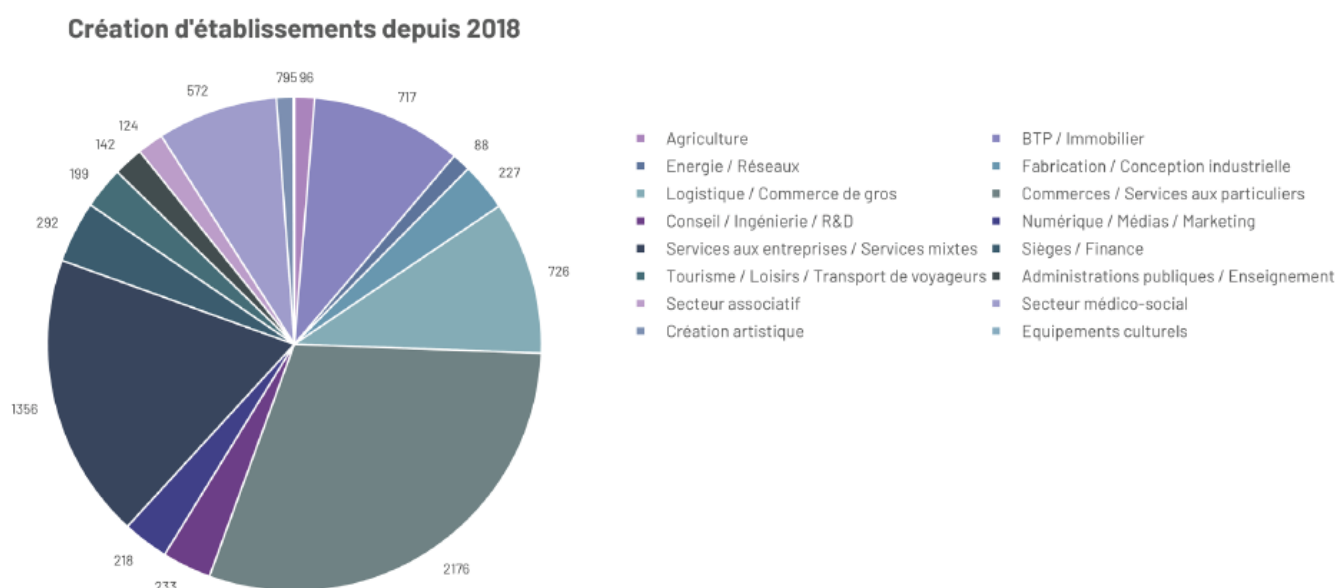
CARACTERISTIQUES ECONOMIQUES

Le profil économique des entreprises à l'échelle de la CALL met en évidence l'importance du tertiaire et des secteurs du **commerce** et des services aux particuliers (27% des établissements), ainsi que les **services aux entreprises** (23%), ces deux secteurs représentant la moitié des établissements de la communauté d'agglomération. On notera également l'importance relative des secteurs du **BTP/Immobilier** (8%) et la **logistique** et commerce de gros (5%).

Le territoire de la CALL compte plus de 70 000 emplois, avec une forte proportion de TPE puisque plus de 75% des entreprises comptent moins de 10 salariés.



Part des établissements selon leur secteur d'activités dans la CALL - Source : SIRENE, 2023



UN PARC DE 40 ZAE

La CALL compte 40 zones d'activités de taille et rayonnement différents.

Représentant un peu plus de 900 ha au total, avec des superficies allant de moins de 1 ha pour la plus petite à plus de 140 ha pour les plus importantes, les 40 ZAE de la CALL constituent un des moteurs de la dynamique économique et de l'emploi du territoire.

Les 10 plus grandes zones d'activités économiques de la CALL en termes de surface, occupent 671 hectares et on y recense approximativement près de 650 entreprises, soit près d'une entreprise à l'hectare dans ces parcs d'activités.

Le stock de foncier restant disponible pour permettre le développement d'entreprises locales ou l'accueil de nouvelles entités y est extrêmement limité puisqu'elles sont commercialisées à plus de 90 %.

Au regard de ce contexte et des constats précédents, la CALL a engagé une réflexion de fond sur ses ZAE. Parmi les premiers enseignements, apparait le besoin de villages d'activités artisanales, insuffisamment présents pour répondre aux besoins du territoire.

UNE OFFRE IMMOBILIERE INSUFFISANTE

Le bon positionnement de la CALL, au cœur de la région Hauts de France lui permet de conforter le positionnement de locaux d'activités. La CALL agit pour implanter et accompagner les entreprises afin de renforcer le tissu économique et la création d'emplois à travers 3 axes :

- L'animation du réseau économique territorial avec des partenaires (CCI, CMA, fédérations de professionnelles)
- L'immobilier d'entreprises (hôtel d'entreprise, pépinière d'entreprise, incubateur et coworking)
- Le développement d'écosystèmes d'innovation et entrepreneuriat

Sur le plan de l'immobilier d'entreprises, plus particulièrement les locaux d'activités, on note une faiblesse de l'offre de seconde main, et une absence d'offre de locaux neufs, insuffisants pour répondre à la demande endogène. Les demandes concernent en priorité des petites surfaces (entre 150 m² et 500 m² SDP), ou moyennes (1000 à 5000 m² SDP).

PROGRAMMATION ATTENDUE

LE SECTEUR DES BUREAUX / LOCAUX TERTIAIRES PRIVILEGIE

Récemment, l'offre disponible en immobilier tertiaire s'est développée dans le centre-ville de Lens, avec des bâtiments se positionnant sur un créneau haut-de-gamme et proposant des surfaces relativement grandes. **Ailleurs dans l'agglomération, l'offre tertiaire est très faible.**

Au regard de la demande non placée et de cette offre, la CALL souhaite développer le segment de l'offre tertiaire pour des petites surfaces (à partir de 100 m²), et attirer notamment des **entreprises de type fonctions support** (comptables, assurances, et autres services aux entreprises et particuliers).

Le positionnement de **cette offre sur des segments de prix inférieurs à ceux pratiqués dans le centre-ville de Lens** et une offre de stationnement adéquate permettront de créer une offre attractive et différenciante, plus appropriée aux contraintes économiques de ces entreprises.

LE SECTEUR DES COMMERCE A ENVISAGER

L'offre programmatique est tournée vers le tertiaire où l'activité générera des emplois sur le site. L'absence actuelle d'une offre commerciale et de services à proximité permet d'envisager la programmation de **surfaces dédiées aux commerces et aux services qui pourrait bénéficier aux personnes travaillant ou visitant le site, ainsi que le secteur résidentiel alentour.** De plus, en prévision d'un futur développement au nord du site, une offre de commerces et services renforcerait l'articulation urbaine des différentes polarités situées le long du boulevard Henri Martel.

La programmation sera à penser en termes de **réversibilité**, afin d'éviter une obsolescence du produit trop rapide et envisager les conditions d'une autre programmation ou de programmations complémentaires à moyen ou long terme, selon les circonstances.

PRESENTATION DU PARC D'ACTIVITES DE LA GLISSOIRE

LA ZAC DE LA GLISSOIRE, UNE RÉSERVE FONCIÈRE UNIQUE POUR LA CALL

La ZAC de la Glissoire à Avion revêt une importance stratégique considérable dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire, notamment dans le contexte de la loi du 20 juillet 2023 dite "ZAN" (Zéro Artificialisation Nette).

Ainsi, la ZAC de la Glissoire représente une opportunité unique de concilier développement urbain et préservation de l'environnement pour la communauté d'agglomération, d'autant que par la réalisation de travaux routiers il y a plus de 15 ans, la communauté d'agglomération a assuré l'accès et la viabilisation des différentes parcelles, les rendant ainsi constructibles et prêtes à être intégrées dans des projets d'urbanisation futurs.

La ZAC vise principalement à instaurer un juste équilibre entre les zones résidentielles existantes, qu'elles soient regroupées ou mitoyennes, et les orientations économiques, tertiaires, ainsi que les installations sportives ou de loisirs, en prolongement du parc de la Glissoire.



Emprise de la ZAC de la Glissoire à Avion

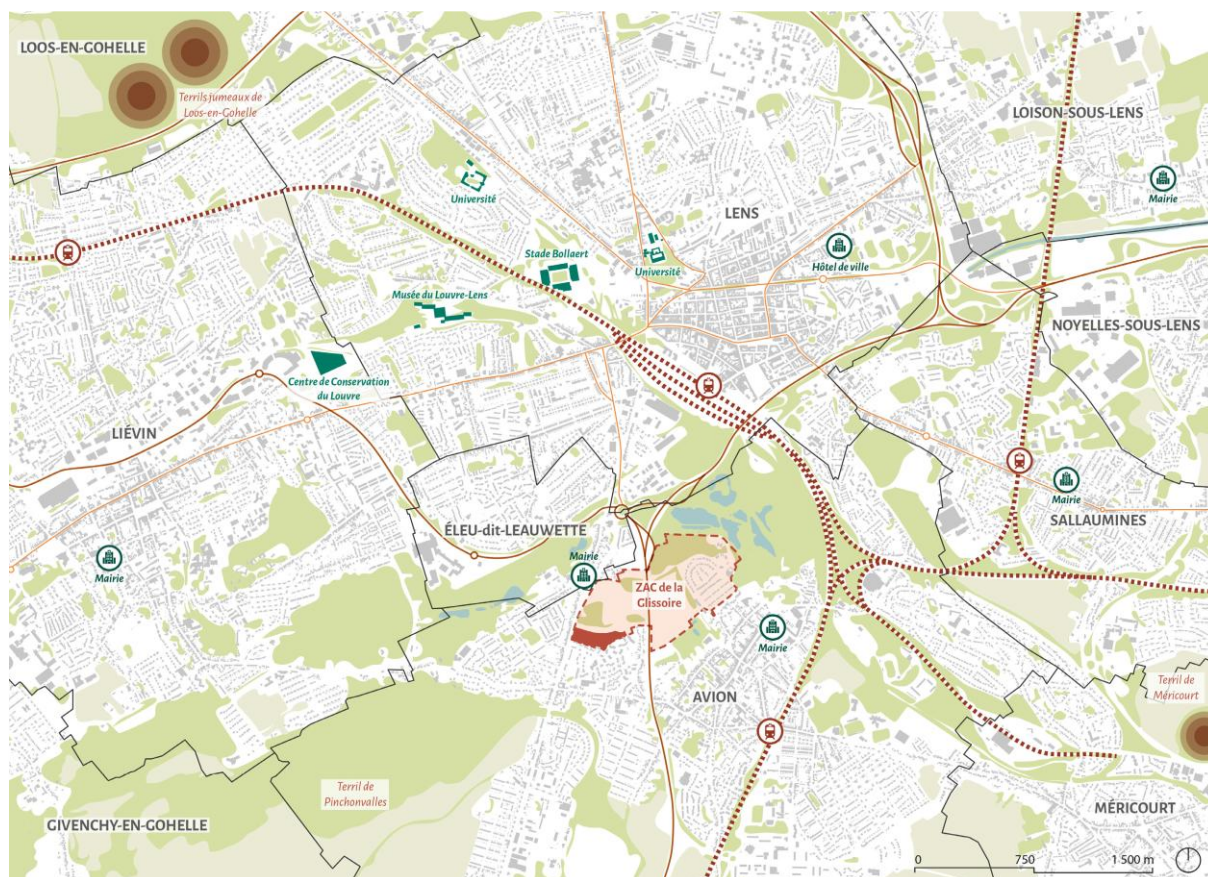
UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE AFIN DE LANCER UNE NOUVELLE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE

L'un des principaux atouts qu'offre ce secteur est sa **situation géographique stratégique à proximité des axes de transport, des zones économiques** du centre ville de Lens et de sa gare TGV.

La ZAC de la Glissoire doit trouver un équilibre délicat entre densification urbaine nécessaire afin de répondre aux besoins de dynamisation du secteur et la préservation des espaces naturels. Son urbanisation devra ainsi prendre en compte la trame verte et bleue (TVB) dans sa conception et le développement futur du secteur.

En préservant et renfonçant les espaces naturels et les corridors, la ZAC peut favoriser la biodiversité et offrir des espaces de loisirs, de travail ou de détente aux habitants et usagers.

Le projet futur qui se développera sur le site doit prendre en compte la TVB, qui offre une opportunité unique de créer un environnement urbain résilient et harmonieux, ainsi que le contexte environnant : le boulevard Henri Martel et la Nationale 17, le cœur de bourg d'Éleu-dit-Leauwette, le contexte existant et futur des autres lots de la ZAC ainsi que la frange habitat de la ville d'Avion.



	Périmètre de la ZAC de la Glissoire		Équipements
	Périmètre du site d'étude		Terrils
	Zones agricoles		Hôtels de ville
	Espaces verts et friches		Voie ferrée
	Voiries		Hydrographie

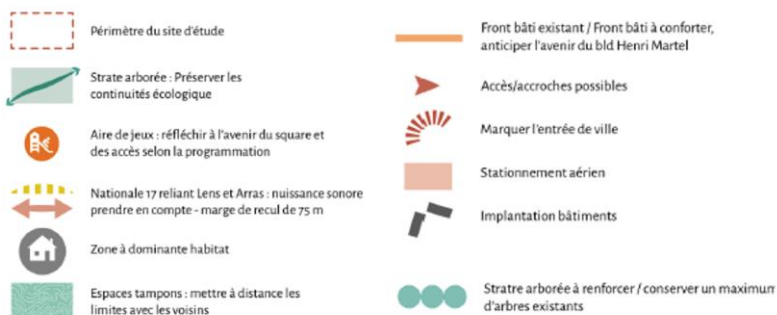
PRESENTATION DU PROJET DE PROGRAMME TERTIAIRE

Au sein du parc d'activités de la Glissoire, la CALL dédie un îlot de 2.5 ha à la réalisation d'un programme tertiaire.

La programmation totale de cet îlot est d'environ 9600 m² de SDP de bureaux et de 486 m² de SDP de commerces, sur le lot 1. Il est attendu environ 1 place de stationnement pour 30 à 38 m² de SDP.

Un phasage de l'opération en 3 lots est prévu. Une programmation de bureaux est attendue sur l'ensemble de la zone, avec la possibilité de quelques cellules commerciales sur le lot 1, en bordure du boulevard H. Martel.

Le présent AMI porte sur la réalisation du lot 1 de 6 818 m²



Synthèse du schéma d'orientation

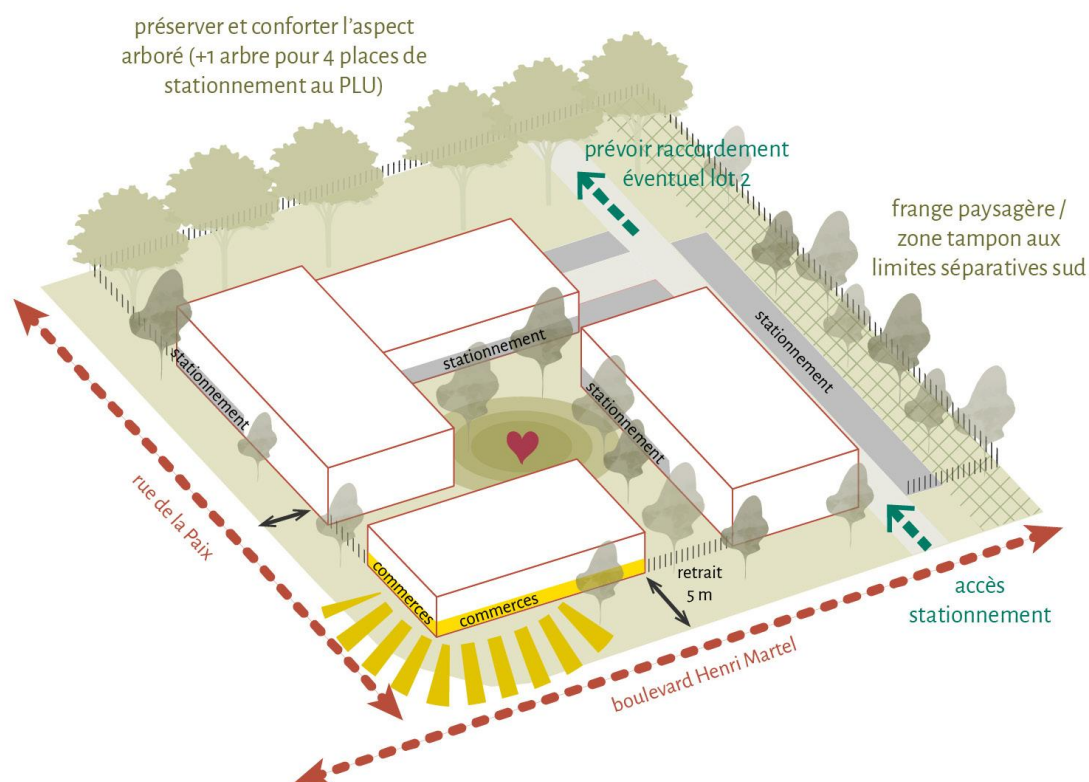
PROPOSITION D'IMPLANTATION DU LOT 1

L'implantation en îlot permettra de dégager un **espace central, paysagé**, commun aux différents bâtiments. Les **clôtures s'intégreront à l'architecture des façades, en serrurerie entre deux bâtiments**.

L'implantation des bâtiments et leurs gabarits seront conformes au PLU.

L'accès se fera depuis le **boulevard Henri Martel**. Il sera nécessaire de prévoir une future **servitude de passage**, avec un accès au futur lot 2.

Pour le **stationnement**, l'objectif est de **1 place / 30-38 m² SDP pour les bureaux**. Le stationnement pourra s'intégrer aux bâtiments au RDC pour compléter le stationnement aérien paysagé. Quelques places de stationnements dédiées aux commerces pourront être implantées le long du boulevard Henri Martel.



Principe d'implantation du lot 1 (variantes possibles)

Les surfaces développées attendues pour le lot 1 sont de l'ordre de **3 175 m² de SDP Bureaux** et **485 m² de SDP commerciales**.

DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

PHASAGE DE LA CONSULTATION

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

1^{ERE} PHASE : SELECTION DES CANDIDATURES

Cette première phase permettra à la collectivité de retenir plusieurs opérateurs ou groupements d'opérateurs économiques admis sur la base des critères énoncés dans le présent RC.

Sont admis à candidater les opérateurs ou groupements d'opérateurs économiques (promoteur, investisseur, exploitant, utilisateur, etc.).

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 « composition du dossier de consultation ».

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, et d'assurer la maîtrise d'œuvre des constructions et espaces communs du lot.

A l'issue de l'étude des dossiers de candidature, **quatre opérateurs ou groupements d'opérateurs maximum** seront admis à participer à la seconde phase.

2^{NDE} PHASE : SELECTION D'UNE OFFRE

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

- Une esquisse architecturale et paysagère insérée dans le site,
- Une offre d'acquisition des charges foncières au m²,
- Des propositions sur les modalités financières et opérationnelles de l'opération, et son calendrier.
- Des propositions sur les modalités d'acquisition du lot, objet de l'AMI.

REPONSE AUX QUESTIONS DES CONCURRENTS EN PHASE CANDIDATURE ET OFFRE

Les candidats pourront poser des questions par mail **conjointement** à ateneul@agglo-lenslievin.fr et adevinck@agglo-lievin.fr avant le 15 février 2026.

Il sera répondu aux questions par message électronique à l'ensemble des candidats.

Une à deux réunions de dialogue individuelle et confidentielle pourra être accordée à chacun des candidats en phase de constitution de l'offre, avec les services de la communauté d'agglomération et de ses conseils, afin le cas échéant d'obtenir une validation des hypothèses travaillées.

DATE DE REMISE DES CANDIDATURES ET DES OFFRES.

Les concurrents devront remettre le dossier de candidature-phase 1 avant le lundi 9 mars 2026 à 12h00.

Les candidatures et offres seront remises de manière dématérialisée, éventuellement doublée d'une transmission par courrier avec accusé de réception, ou en main propre contre récépissé.

Adresse à laquelle les propositions doivent être transmises **par voie dématérialisée** : **OBLIGATOIRE**

Lien de téléchargement à transmettre à ateneul@agglo-lenslievin.fr et adevinck@agglo-lenslievin.fr

Un accusé de réception sera délivré au téléchargement du dossier.

Adresse à laquelle les propositions doivent être transmises **par courrier RAR** : facultatif

Communauté d'agglomération de Lens-Liévin
Direction Développement Economique, Attractivité, Emploi
21, rue Marcel Sembat – BP 65
62302 Lens Cedex

Adresse à laquelle les propositions doivent être remises **en mains propres** : facultatif

Communauté d'agglomération de Lens-Liévin
Direction Développement Economique, Attractivité, Emploi
1 rue Georges Bernanos
62300 Lens

Horaires d'ouverture : 8h30 – 12h / 13h30 -17h00

Chaque pli papier comportera une sous enveloppe indiquant la mention :

AMI pour la conception et réalisation d'un programme tertiaire sur le
PA de la Glissoire à Avion
Ne pas ouvrir

Les dossiers doivent parvenir à la Communauté d'agglomération de Lens-Liévin au plus tard le **lundi 9 mars 2026 à 12h00**.

A titre prévisionnel, la date fixée pour remettre les offres en phase 2 est établie vers le 15 juin 2026.

PRESTATIONS A FOURNIR PAR LE CANDIDAT

DOSSIER DE CANDIDATURE PHASE 1

En cas de transmission papier, les documents seront fournis en 2 exemplaires dont un reproductible.

Les documents seront également télétransmis, fournis aux formats numériques WORD ou logiciel libre, JPG et PDF pour une reproduction aisée. En cas d'impression, les documents doivent pouvoir être lisibles au format A4, voire A3.

Le dossier de candidature comprendra obligatoirement :

- une lettre de candidature signée et un calendrier prévisionnel de réalisation,
- une présentation du candidat, de ses équipes, ainsi que de ses références dans le domaine de la construction de locaux d'activités et des bâtiments respectueux de l'environnement (20 pages maximum)
 - fonctionnement de l'équipe
 - répartition des missions
- une 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 commerciale, de l'expertise et savoir-faire dans la commercialisation de programme d'activités, ainsi que la vision du marché et des prix de vente envisagés,

La taille maximale du dossier de candidature est fixée à 500 Mo.

DOSSIER DE L'OFFRE PHASE 2

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

En cas d'impression, les documents doivent pouvoir être lisibles au format A4, voire A3. Les documents seront fournis aux formats numériques WORD ou logiciel libre, DWG, JPG et PDF pour une reproduction aisée.

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 des éléments de la fiche de lot (20 pages maximum).
- Une note technique et environnementale comprenant notamment les éléments suivants (20 pages maximum) :

- a. Principes de qualité environnementale développés pour le projet (performances environnementales et énergétiques visées et présentation des mesures prises pour y parvenir)
 - b. Principes constructifs préliminaires (fondations, façade, thermique, chantier...)
- Des éléments graphiques (plans, insertions, perspectives...), format A0, illustrant les notes décrites ci-avant et permettant de :
 - a. préciser la composition générale en plan et en volume ;
 - b. apprécier les volumes intérieurs et l'aspect extérieur de l'ouvrage ;
 - c. apprécier le traitement des espaces non bâtis ;
 - d. apprécier son insertion dans l'environnement existant ;
 - e. apprécier le principe de circulation / stationnement au sein du lot.

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

- Le calendrier opérationnel de réalisation du projet faisant apparaître notamment :
 - a. la date prévisionnelle du dépôt du Permis de Construire,
 - b. la date de démarrage du chantier,
 - c. les délais de construction et le phasage,
 - d. les étapes de phasage connexes
 - i. prospection des entreprises locataires ou acquéreuses,
 - ii. taux de pré commercialisation nécessaire avant le démarrage des travaux.
- Une note programmatique décrivant (20 pages maximum) :
 - a. la typologie des locaux projetés,
 - b. la grille de prix de sortie,
 - c. la stratégie de commercialisation.
- un courrier signé par la personne en capacité d'engager le candidat / l'ensemble des membres du groupement candidat, précisant :
 - a. L'offre financière du candidat, indiquant le montant des charges foncières.
 - b. L'engagement sur les clauses et conditions qui servira de cadre à la mise au point des promesses de vente, signé, paraphé et accepté sans réserve.

Le candidat aura veillé à faire préalablement valider, s'il y a lieu, l'offre remise auprès de son comité d'engagement ou chaque société membre du groupement candidat, l'agrément de ces comités ne pouvant être une condition suspensive de l'offre.

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.

La taille maximale du dossier d'offre est fixée à 500 Mo.

COMMISSION DE SELECTION

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.

A l'issue d'un examen technique, les 4 lauréats de la 1ère phase présenteront leur solution devant un jury présidé par le Président de la CALL et composé d'élus de la CALL et personnalités qualifiées, à l'issue duquel sera réalisé un classement sur la base des critères d'appréciation énoncés dans le présent règlement par le maître d'ouvrage.

La proposition de la commission fera l'objet d'une délibération de la communauté d'Agglomération, permettant d'engager la signature de l'avant contrat de vente.

La commission se réserve le droit, si nécessaire, de se réunir plusieurs fois avant de formuler son avis.

CRITERES 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
- Stratégie de commercialisation

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

- Engagement en matière environnementale (performances énergétiques, choix des matériaux, bilan carbone de l'opération, innovations environnementales...)
- Qualité architecturale et paysagère du projet,
- Respect des prescriptions de la fiche de lot,
- Respect du programme souhaité et de la surface de plancher allouée par typologie,
- Phasage de l'opération,
- Stratégie de commercialisation

Sur les aspects financiers

- Garanties financières du candidat et plan de financement de l'opération,
- Charge foncière proposée
- Seuil de pré commercialisation avant le lancement des travaux,
- Pertinence de la note d'intention concernant le type de programmation
- Eventuelles marques d'intérêt des futurs acquéreurs / locataires.

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 fiche de lot objet de la consultation

Pour la seconde phase, le dossier sera complété, notamment des éléments suivants :

- Plan topographique
- Etude faune et flore et zone humide
- diagnostic du patrimoine arboré

UTILISATION DES RESULTATS

La participation à la présente consultation vaut accord de la part des concurrents pour toute publication, sous quelque forme que ce soit (presse, web, etc.) des prestations qu'ils auront remises dans le cadre de la consultation.

SUITE DES ETUDES

L'opérateur ou le groupement d'opérateurs désigné lauréat à l'issue de cet AMI se verra confier la réalisation du programme tertiaire.

Les services de la CALL assureront les discussions techniques avec l'équipe lauréate. Le projet fera donc l'objet de plusieurs présentations / réunions de travail, tout au long de son élaboration, ce, afin d'assurer le maintien dans le temps du niveau d'ambition initial. Le dossier de permis de construire ne pourra être déposé sans l'aval de la communauté d'agglomération.

Concomitamment, la CALL s'engage à délibérer pour la cession du foncier correspondant, afin de permettre la signature d'un avant-contrat.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Par leur soumission, tous les membres des groupements candidats reconnaissent :

- Que la présente mise en concurrence ne constitue pas une offre de contracter de la part de la communauté d'Agglomération, mais une invitation à présenter des offres, à leurs frais et risques.
- Que la communauté d'Agglomération pourra discrétionnairement modifier les termes de procédure, ou y mettre fin à tout moment

Que le seul droit dérivant pour les candidats de leur participation à la procédure consiste en l'examen par la communauté d'agglomération de leur proposition. Ils s'interdisent, en tant que de besoin, de mettre en cause la responsabilité de la communauté d'Agglomération et de ses conseils.

Les informations contenues dans les présentes ainsi que toute autre information transmise par la communauté d'agglomération ou ses conseils ne pourront être réputées constituer le fondement de tout contrat à intervenir ou y avoir déterminé le destinataire.

La réception des présentes ou d'une information y étant contenue ou fournie avec elle, ou communiquée par écrit, oralement ou par voie électronique à quiconque en relation avec une possible transaction ne constitue ou ne peut être réputée constituer un conseil d'investissement.

Chaque personne devra évaluer de manière indépendante l'opportunité de poursuivre la transaction en interrogeant ses propres conseils.

Les présentes ne prétendent pas contenir toutes les informations qu'une partie intéressée pourrait désirer ou exiger en vue de se déterminer sur la transaction.

La communauté d'agglomération ou ses conseils ne peuvent être tenus responsables de l'inexactitude des informations ou des projections ou opinions que les présentes contiendraient relativement à l'opération envisagée. La CALL ne s'engage ni à corriger, ni à compléter les présentes.

En toute hypothèse, les parties intéressées devront effectuer leur propre analyse et leurs propres recherches. Seules les déclarations et garanties émises dans un contrat écrit relatif à la transaction pourront engager la communauté d'agglomération.