



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**CESSION AMIABLE D'UN IMMEUBLE DU CENTRE HOSPITALIER DE
DOULLENS DANS LE CADRE DE LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC
EN FAVEUR DE L'OFFRE DE LOGEMENTS**



Rue de Routequeue

BP 90031 – 80 060 DOULLENS

Parcelles AT 189 et AD 206

**Avis d'appel à manifestation
d'intérêt**

Cahier des charges

SOMMAIRE

I. Objet de l'appel à manifestation d'intérêt	p4
I.1 Forme de la consultation	p5
I.2 Désignation du bien immobilier	p7
I.2.1 Localisation du bien et identification cadastrale	p7
I.2.2 Description de l'immeuble	p7
I.2.3 Situation d'occupation	p7
I.3 Urbanisme	p7
I.4 Dossier de diagnostics techniques	p7
I.5 Situation juridique de l'immeuble	p7
I.6 Conditions particulières de la vente	p8
I.6.1 Absence de garantie	p8
I.6.2 Absence de conditions suspensives	p8
I.6.3 Clause d'intéressement	p8
I.6.4 Assurance	p9
I.6.5 Obligations des candidats dans le cadre du dispositif de décote	p9
II. Orientations du projet	p11
II.1 Enjeux et orientations en matière d'intégration urbaine du projet	p11
II.2 Enjeux et orientations en matière de programmation de logements	p12
II.3 Synthèse des attentes	p13
III. Cadre administratif de la consultation	p13
III.1 Organisation de la consultation	p13
III.1.1 Organisation des visites	p13
III.1.2 Consultation du dossier	p13
III.1.3 Confidentialité	p14

III.2 Contenu du dossier et modalités de dépôt des offres	p14
III.2.1 Pièces administratives à fournir par tous les candidats à l'appui de leur candidature	p14
III.2.2 Modalités de dépôt des offres	p15
III.2.3 Cautionnement	p17
III.3 Déroulement de la procédure de vente	p17
III.3.1 Calendrier prévisionnel de la cession	p18
III.3.2 Critères de sélection	p18
IV. Réalisation de la vente, paiement du prix et frais à payer	p19
IV.1 Réalisation de la vente	p19
IV.2 Mode de paiement du prix	p20
IV.3 Carence de l'acquéreur après acceptation de son offre	p20
IV.4 Frais à payer en sus du prix	p20
V. Attribution de juridiction	p20

I. Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

La relance de la construction de logements constitue une priorité du Gouvernement qui mobilise l'ensemble des acteurs au niveau national comme au niveau des territoires, en actionnant les multiples leviers identifiés par le pacte national pour la relance de la construction durable signée le 1^{er} novembre 2020, par le protocole conclu le 19 mars 2021 entre la ministre du logement, l'Union sociale de l'habitat et quatre de ses fédérations, la Banque des territoires et Action Logement pour agréer 250 000 logements sociaux en deux ans, et par le plan France Relance.

Cet objectif s'inscrit dans une perspective d'aménagement durable qui vise à concilier l'amélioration de la qualité du logement et du cadre de vie et l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols inscrit dans la loi climat résilience du 22 août 2021.

Pour amplifier ces plans d'actions, le Premier ministre a demandé à une commission pour la relance durable de la construction de logements, présidée par M. François Rebsamen, maire de Dijon, président de Dijon Métropole, d'établir un diagnostic des freins actuels à la construction de logements dans un contexte de diminution des permis de construire dans les zones tendues, et de proposer au Gouvernement des mesures à même de les lever là où les besoins sont les plus importants.

La mobilisation du foncier public en faveur de la production de logement a particulièrement retenu l'attention de cette commission, qui identifie la rareté du foncier comme l'un des obstacles majeurs à la construction de logements en zones tendues. L'État, ses opérateurs et les collectivités territoriales ont un devoir d'exemplarité dans la mobilisation de leurs ressources foncières.

La réussite de cette initiative de l'État, à la croisée de sa politique immobilière, de son soutien aux politiques locales de l'habitat et de son accompagnement de politiques d'aménagement vertueuses, requiert des actions coordonnées dans la durée de la part des services compétents.

Cet appel à manifestation d'intérêt s'inscrit donc dans une double exigence d'exemplarité, en participant à la relance de la construction de logements sur des fonciers publics.

Par appel à manifestation d'intérêt, il est entendu un processus coordonné nationalement dont la mise en œuvre opérationnelle est pilotée à l'échelle régionale, consistant à publier simultanément, à une date fixée nationalement, les cahiers des charges de cession de terrains propices à la construction de logements.

La déclinaison régionale de l'appel à manifestation d'intérêt répond à la territorialisation du contexte national préalablement évoqué, dans la continuité de la réponse à l'objectif de zéro artificialisation nette inscrit dans la loi climat résilience du 22 août 2021.

Ainsi, les services de l'État ont analysé l'ensemble des fonciers publics mobilisables afin d'extraire les fonciers pouvant être valorisés à court terme aux fins de logement. Plusieurs fonciers sont

ressortis à l'échelle de la région Hauts-de-France. Suivant les orientations données par les ministères du logement et des finances, ces fonciers font l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt piloté par les instances en charge de l'animation régionale de la mobilisation du foncier public.

I.1/ Forme de la consultation

Cette consultation en vue de la cession amiable d'un ensemble immobilier du centre hospitalier de Doullens, en application des dispositions des articles R 3211-2 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques est organisée par :

Le centre Hospitalier de Doullens
direction@ch-doullens.fr

En collaboration avec :

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Somme

Ces services tiennent à la disposition des candidats le présent cahier des charges ainsi que l'ensemble du dossier technique (diagnostic réalisé, plans de chaque étage).

Les candidats sont autorisés à se constituer en groupement en vue de présenter une offre complète au programme de la consultation. Dans ce cas, ils devront préciser les participations respectives des uns et des autres à la réalisation du programme, et désigner un mandataire unique pour assurer le suivi des engagements pris envers le centre hospitalier.

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats...) et doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

➤ *Fiche synthétique de présentation du candidat :*

- dénomination, capital social, siège social, coordonnées du candidat et, le cas échéant, du groupe auquel il appartient ;
- extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent ;
- déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos ;
- nom du (ou des) dirigeant, et du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des personnes) dûment habilitée ;
- statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur ;

- une copie certifiée des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme ;

- surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Éventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier ;

- savoir-faire et expérience professionnels : les candidats sont invités à démontrer ces aptitudes par tous moyens adaptés.

➤ *Pour les candidats étrangers :*

- documents équivalents à ceux décrits ci-dessus ;

- un avis juridique (Legal Opinion) en français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

Le cahier des charges fait l'objet d'une publicité afin de répondre aux prescriptions de l'article R. 3211-2 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P). Les modalités de publicité des ventes ou proposition de mise à disposition feront l'objet d'une procédure adaptée, et a minima d'une publication sur le site de la préfecture de région Hauts de France à l'adresse suivante : le 30 juin 2022

La participation à la consultation implique l'acceptation sans réserve d'aucune sorte de toutes les conditions fixées par le présent cahier des charges.

Il est précisé aux candidats que toute question ou demande de précision complémentaire devra impérativement être rédigée en français et adressée avant le **30 novembre 2022** par courriel à l'adresse suivante :

direction@ch-doullens.fr

I.2/ Désignation du bien immobilier

I.2.1/ Localisation du bien et identification cadastrale

Section	N°	Adresse	Surface
AT	189	Rue de Routequeue	6 695 m2
AD	206	80 600 DOULLENS	24 981 m2 (en partie)

I.2.2/ Description de l'immeuble

L'immeuble sis sur les parcelles à céder est dédié actuellement à l'EHPAD du centre hospitalier

de Doullens. L'EHPAD du centre hospitalier de Doullens, dénommé bâtiment Marie FEUQUIER, construit en 1985 et mis en service en 1986, est composé d'un RDC, R+1 et R+2.

L'activité de l'EHPAD doit être transférée dans un nouvel établissement à l'automne 2023.

Le bâtiment concerné par la vente a une superficie de 4908 m² et comprend 81 chambres sur 2 niveaux.

Le rez-de-chaussée dispose de locaux de type salle à manger, accueil de jour, salon de coiffure, vestiaires, etc.

Le terrain comprend des espaces verts.

I.2.3/ Situation d'occupation

Le bien est actuellement occupé et sera libre lors de la cession.

I.3/ Urbanisme

La commune de Doullens est actuellement régie par le règlement national d'urbanisme (RNU).

I.4/ Dossier de diagnostics techniques

Le diagnostic technique suivant est annexé au présent cahier des charges :

Diagnostic technique dans le cadre du réaménagement d'unités d'hospitalisation et extension – rénovation de l'EHPAD

Il est complété par les plans de chaque étage.

I.5/ Situation juridique de l'immeuble

Les terrains sont des possessions anciennes qui remontent vraisemblablement à l'Hôpital-Hospice (dont l'économie, avec la création de la Sécurité Sociale, reposait essentiellement sur les legs et les terres mises en fermage ou bien exploitées directement par l'institution).

Le centre hospitalier déclare être propriétaire du Bien depuis des temps immémoriaux antérieurs à 1956.

Actuellement, le bâtiment et les terrains sont dans le domaine public hospitalier. La désaffectation sera constatée lorsque le conseil de surveillance se prononcera sur l'aliénation.

Ce foncier a été identifié par le Préfet de région en lien avec l'établissement concerné et la collectivité de Doullens dans le cadre de la mobilisation du foncier public pour la création de logements.

I.6/ Conditions particulières de la vente

Comme exposé en préambule du présent cahier des charges, la présente opération a pour objectif l'affectation du bien à la création de logements et s'inscrit dans le mobilisation du foncier public de l'État pour la relance durable de la construction de logements prévue par la circulaire n°6318/SG du Premier Ministre en date du 13 décembre 2021.

C'est pourquoi les projets proposés par les candidats devront, à peine d'irrecevabilité, s'inscrire dans cette démarche.

I.6.1/ Absence de garantie

La vente est faite sans autre garantie de la part du centre hospitalier de Doullens que la garantie d'éviction.

En conséquence, par le simple dépôt de sa candidature, tout candidat sélectionné s'engage à n'élever aucune réclamation relative à la nature, l'usage, la destination, la consistance et la qualité de l'immeuble. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

L'acquéreur reconnaît que cette acquisition interviendra à ses risques et périls sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du centre hospitalier de Doullens.

Il fera ainsi son affaire personnelle des contraintes, contre-performances et vices apparents ou cachés de toute nature de l'immeuble, et s'interdira de poursuivre le centre hospitalier de Doullens à ce titre.

Enfin, il est précisé que les plans, diagnostics et études contenus dans le dossier technique sont fournis à titre d'information et n'ont pas de valeur contractuelle.

Le candidat supportera les servitudes passives, apparentes out non apparentes, continues ou discontinues. Il profitera de celles actives, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de la loi ou conventions.

I.6.2/ Absence de conditions suspensives

La vente est réalisée sans aucune condition suspensive et notamment celle relative à l'obtention des autorisations d'urbanisme.

I.6.3/ Clause d'intéressement

➤ CLAUSE D'INTÉRESSEMENT EN CAS DE VENTE

En cas de revente à un prix excédant le coût de construction, tel que présenté dans l'offre financière requise, la moitié de la plus-value sera reversée au centre hospitalier de Doullens dans un délai de six mois à compter de la signature de l'acte de cession.

Cette clause a une durée de validité de 10 ans à compter de la date de l'acte.

➤ CLAUSE D'INTÉRESSEMENT EN CAS DE SURDENSIFICATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION HORS LOGEMENTS SOCIAUX

Dans l'hypothèse où un permis de construire, ou permis de construire modificatif, devenu définitif autoriserait la réalisation d'une superficie de plancher supplémentaire à celle prise en compte pour la définition du prix de vente, un intéressement sera dû par l'acquéreur.

La clause suivante sera insérée à l'acte :

« Le prix de la présente vente s'élevant à la somme (Prix de Vente) a été arrêté entre les Parties en prenant en compte la Surface de plancher du bâtiment édifié sur le Bien vendu représentant un total de xxx m².

Il est expressément convenu entre les Parties que, dans l'hypothèse où un permis de construire, ou permis de construire modificatif, devenu définitif autoriserait la réalisation d'une surface de plancher supplémentaire à celle de xxx m² prise en compte pour la définition du Prix de Vente, chaque m² de surface de plancher autorisé supérieur à xxx m² donnerait lieu à un intéressement calculé sur la base d'une somme de xxx EUROS (xxx €) HT par m², quelle que soit la destination de la construction projetée. La somme complémentaire par m² correspond au prix de vente initial par m².

Pour la mise en jeu de cette clause les Parties précisent:

- que la durée de validité est fixée à DIX ans (10 ans) à compter du jour de la vente, de telle façon que tout permis de construire ou permis de construire modificatif devenu définitif après expiration de cette date ne donnera lieu à aucun intéressement ;
- que la somme fixée pour chaque m² de Surface de plancher supplémentaire sera indexée sur les variations de l'indice INSEE construction, l'indice de base étant le dernier publié au jour de la vente soit celui du thème trimestre N, s'élevant à xxx, et que l'indice de référence sera le dernier publié au jour du paiement du complément de prix ;
- que cette clause s'appliquera à l'Acquéreur ou à tout sous-acquéreur successif. Dans ce cas, l'Acquéreur resterait solidaire du sous-acquéreur pour le paiement des sommes correspondant à l'intéressement.

I.6.4/ Assurance

L'acquéreur devra faire assurer l'immeuble en sa qualité de propriétaire à compter du jour du transfert de propriété, soit à compter du jour de la signature de l'acte d'aliénation.

I.6.5/ Obligations des candidats dans le cadre du dispositif de décote

L'opération peut s'inscrire, sur décision du Préfet, dans le dispositif de la décote régi par les articles L 3211-7, L 3211-13-1, R 3211-13 à R 3211-17-4 ; et R 3211-32 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

Ce dispositif autorise les établissements publics de santé à procéder à la vente de terrains de leur domaine privé à un prix inférieur à leurs valeurs vénales lorsque ces terrains, bâtis ou non, sont destinés à la réalisation de programmes de logements dont une majorité est réalisée en logements sociaux.

Cela se traduit concrètement par un mécanisme de décote appliqué sur la valeur réelle du terrain (= valeur foncière de référence) pour la part du programme destinée aux logements sociaux. Le pourcentage de décote appliqué est fixé en fonction de la catégorie des logements programmés ainsi que de la prise en considération de circonstances locales comme la situation du marché foncier, les conditions financières et techniques de l'opération, la situation financière de l'acquéreur... La décote est accordée en vue de contribuer à l'équilibre financier de l'opération.

Pour les établissements publics de santé, ce taux global de décote est plafonné à 30 % dès que la situation financière de l'établissement concerné présente un endettement répondant à l'un au moins des trois critères fixés par l'article D. 6145-70 du code de la santé publique. Cet endettement est apprécié à partir du compte financier du dernier exercice clos antérieur à la date de la signature de la promesse de vente ou de l'acte de cession.

Le CH de Doullens ne rentre pas dans les critères d'endettement de l'article R.3211-32-3 du CGPPP pour l'exercice s'achevant au 31/12/2021.

La situation est susceptible de changer pour l'exercice s'achevant au 31/12/22.

La commune de Doullens se situe en zone C. Cela se traduit par un taux de décote possible fixé, en fonction de chaque catégorie de logements et en fonction des circonstances locales, dans les fourchettes suivantes :

Pourcentage de décote autorisé en zone C

Catégorie 1 (PLAI), entre 0 et 50 %

Catégorie 2 (PLUS), entre 0 et 35 %

Catégorie 3 (PLS, PSLA, Accession sociale), entre 0 et 25 %

L'avantage financier résultant de la décote doit être exclusivement et en totalité répercuté sur le prix de revient des logements locatifs sociaux. Il est également répercuté sur le prix de cession des logements en accession sociale à la propriété.

Une convention conclue entre le représentant de l'État et l'acquéreur, en amont de l'acte de cession, fixe les engagements de chaque partie, conformément aux articles L.3211-7, R.3211-13 à R.3211-17-4, et R 3211 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

L'Acquéreur s'engage à achever le Programme de Logements dans un délai de cinq (5) ans à compter de la date de l'acte de cession.

A - En cas de non-réalisation du Programme de Logements dans ce délai de cinq (5) ans, le Vendeur pourra demander :

1°) Soit la résolution de la vente, sans indemnité pour l'Acquéreur et paiement d'une indemnité contractuelle au profit du Vendeur.

2°) Soit la perception d'une indemnité préjudicielle pouvant atteindre le double de la décote.

B - En cas de réalisation partielle du Programme de Logements ou de réalisation dans des conditions différentes de celles prises en compte pour la fixation du Prix, l'Acquéreur paiera au Vendeur un complément de prix correspondant à l'avantage financier indûment consenti (4^{ème} alinéa du IV de l'article L 3211-7 du CG3P).

Le complément de prix sera calculé proportionnellement aux Surfaces de Plancher de la catégorie des Logements Sociaux non réalisés.

Par conséquent, si les surfaces de plancher, devant être affectées aux logements sociaux dans le Programme de Logements que l'Acquéreur s'est obligé à réaliser, n'étaient que partiellement réalisées ou si le Programme de Logements était réalisé dans des conditions différentes de celles prises en compte pour la fixation du Prix, le montant du complément de prix à rembourser par

l'Acquéreur au Vendeur serait égal à :

[surface de plancher afférente à la catégorie des Logements Sociaux non réalisée ou réalisée différemment] m² x [montant de la décote consentie pour la catégorie desdits Logements Sociaux] €

[Surface de Plancher totale afférente à la catégorie des Logements Sociaux à réaliser] m²

Ce complément de prix serait par ailleurs indexé à la hausse sur l'indice INSEE du coût de la construction.

C - En cas de cession totale ou partielle de l'Immeuble dans le délai de cinq (5) ans, l'Acquéreur s'oblige à transmettre ses obligations à tout acquéreur ou ayant-cause successifs et à leur faire accepter la présente clause dans tous les actes de cession à quelque titre et sous quelque forme que ce soit (vente, échange, apport en société, actes constitutifs de droits réels etc. ...) concernant les Biens en question.

Étant précisé que l'Acquéreur demeurera tenu solidairement avec les acquéreurs ou ayants- cause successifs, à l'égard du centre hospitalier de Doullens, de son exécution, sans préjudice de l'application des clauses d'intéressement désignées ci-après.

II. Orientation du projet

Le paragraphe suivant expose les principaux enjeux identifiés pour la conception d'un projet de logements sur ce site et les orientations qui en découlent. Les candidats sont invités à mettre en évidence, dans leur dossier de candidature, des enjeux complémentaires qu'ils auraient identifiés sur le site et qu'ils sont déterminés à intégrer dans leur proposition.

II.1/ Enjeux et orientations en matière d'intégration urbaine du projet

➤ Constats

L'environnement est à dominante pavillonnaire.

Le bâtiment est également à proximité immédiate du centre hospitalier de Doullens.

Le cadre paysager du site est un atout pour y développer une opération urbaine de qualité.

➤ Orientations

Les enjeux identifiés pour la qualité et la pertinence du projet sont les suivants :

- l'intégration des constructions dans son environnement ;
- la valorisation des éléments existants du site ;
- le lien avec le centre hospitalier de Doullens à proximité immédiate.

II.2/ Enjeux et orientations en matière de programmation de logements

➤ Constats

Sur la période 2013-2018, la population de la commune de Doullens a varié de -1,5% par an, soit une diminution conséquente de 499 habitants.

Sur la même période la taille des ménages est passée de 2,19 à 2,12. Le nombre d'emplois a très légèrement augmenté (+22), cependant le taux de pauvreté des ménages fiscaux s'élève à 26% alors que seulement 37% d'entre eux sont imposés.

Le nombre de logements a peu diminué mais Doullens a perdu 76 résidences principales qui sont venues alimenter la vacance (+79). La vacance structurelle de deux ans et plus du parc privé est passée de 4,2% en 2015 à 6,5% (+59 logements) en 2020.

Avec 630 logements sociaux en 2020, Doullens a un taux de logement social de 23,1%.

Concernant les demandes de logements, ce sont 49 attributions en 2021 pour 104 dossiers déposés, soit une tension de 2,1 (en 2019 la tension était de 1,7). On constate cette tendance dans des proportions similaires sur le territoire de la communauté de communes du territoire Nord Picardie (2,5 en 2021 contre 1,7 en 2019).

La DDTM de la Somme émet un avis réservé pour la construction de logements sociaux sur le site de l'EHPAD car cela risque d'alimenter la vacance dans le logement privé (le taux de vacance à plus de 2 ans atteint déjà 6,5% en 2020).

➤ Orientations

Les attentes concernant le programme de logements sont les suivantes :

- programmation de logements, si possible adaptés pour les personnes âgées et mobilité réduite / handicapées (proximité du centre hospitalier à valoriser) ;
- programmation de logements sociaux possible mais non obligatoire au vu de la vacance dans le logement privé (taux de vacance à plus de deux ans de 6,5 % en 2020).

Par ailleurs, la commune émet les orientations suivantes pour la programmation de logements sur ce terrain :

* programmation de logements (de toute nature) ;

* projets potentiellement pertinents sur ce site : résidence service, logement inclusif, pension de famille.

II.3/ Synthèse des attentes

- un projet de qualité et intégré à son environnement ;
- un programme de logements, avec des logements sociaux ou non, à définir avec si possible un lien avec le centre hospitalier de Doullens situé à proximité immédiate (résidences seniors / personnes à mobilité réduite ou pour personnes handicapées ou

projet d'habitat inclusif).

Les attentes susmentionnées constituent les exigences minimales attendues des candidats.

III. Cadre administratif de la consultation

III.1/ Organisation de la consultation

III.1.1/ Organisation des visites

Les visites du bien immobilier mis en vente sont organisées exclusivement sur rendez-vous.

Les visites seront réalisées en fonction des disponibilités du centre hospitalier de Doullens et devront être exprimées au minimum 5 jours avant la date de visite souhaitée, exclusivement en français, et par courriel à l'adresse suivante :

direction@ch-doullens.fr

Dans leur demande écrite, les candidats doivent indiquer les informations et fournir les documents suivants :

- * l'identité de la société le cas échéant
 - * l'identité des visiteurs et leur nombre
 - * une copie de la pièce d'identité pour chaque personne présente
 - * coordonnées téléphoniques de préférence le portable

Par ailleurs, lors des visites, les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, et juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire déposer un projet.

III.1.2/ Consultation du dossier

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée par courriel à l'adresse suivante :

direction@ch-doullens.fr

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en déposant un projet, ils ont obtenu les informations suffisantes pour proposer ce projet sans réserve et sous les seules conditions qui sont contenues dans le présent document.

III-1-3/ Confidentialité

Les candidats et leurs conseils s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou

documentation sur la présente consultation. A cette fin, un accord de confidentialité préalable à l'accès aux informations et à la documentation susvisée pourra être demandé aux candidats. Cet accord de confidentialité est opposable à leurs conseils.

III.2/ Contenu du dossier et modalités de dépôt des offres

III.2.1/ Pièces administratives à fournir par tous les candidats à l'appui de leur candidature

- Dossier de présentation du candidat

Le candidat doit formuler une offre contenant les données suivantes :

- Le bon de visite visé par la personne effectuant la visite ;
- La fiche synthétique de présentation du candidat (cf 1-1)
- La garantie sous l'une des formes prévues au paragraphe 3-2-3

- L'estimation financière ;

Les candidats feront apparaître précisément le coût des travaux de réalisation du programme immobilier (en distinguant les logements sociaux et les logements libres) ainsi que des travaux d'aménagement

Les candidats peuvent remettre une estimation financière excluant un ou plusieurs postes de dépense. Les postes exclus seront explicitement nommés.

- Une note de présentation générale comprenant la description du projet, son insertion dans l'environnement urbain et les contraintes du site (notice urbaine, architecturale et programmatique) ;
- Un état récapitulatif de la programmation présentant les surfaces de plancher proposée pour l'opération, réparties par catégorie de construction, en indiquant la typologie des logements locatifs sociaux ventilés par catégorie de financement (PLUS, PLAI, PLS), logements en accession sociale à la propriété, et logements en accession libre) et détail des surfaces habitables ;
- Un mémoire méthodologique permettant de juger de l'adéquation du projet avec les critères de sélection
- Un estimatif détaillé des coûts et charges (bilan financier d'aménagement), des recettes prévisibles et les modalités de financement, permettant notamment de justifier les montants de loyer (calcul du loyer d'équilibre), les prix de vente et le montant proposé pour l'achat du terrain (compte à rebours).
- L'offre proprement dite, avec un prix contenu dans l'offre exprimé en Euro, en valeur nette de

tout droit ou taxe à l'exclusion de tout autre type de proposition.

- Les modalités de financement de l'opération,
- le délai de réalisation approximatif

L'ajout d'un ensemble de schémas, croquis ou plans d'ensemble à l'échelle sera valorisé.

- Lettre du candidat attestant de son engagement à respecter les conditions générales de vente indiquées dans le présent cahier des charges

Le candidat doit agréer expressément dans son offre les termes du présent cahier des charges et de l'ensemble des pièces figurant en annexe de ce cahier des charges.

III.2.2/ Modalités de dépôt des offres

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

“ Appel à manifestation d'intérêt pour la vente
Centre hospitalier de Doullens (M. PETIT)
Rue de Routequeue
BP 90031, 80 600 DOULLENS
NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER ”

Ce pli cacheté doit contenir une enveloppe cachetée au nom du candidat dans laquelle devront figurer l'ensemble des documents visés au présent paragraphe.

Ce pli devra être impérativement transmis :

- à l'adresse suivante :

Centre hospitalier de Doullens
Rue de Routequeue
BP 90031, 80 600 DOULLENS

- au plus tard le **30 novembre 2022**
- adressé par voie postale, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Un envoi dématérialisé est possible en utilisant l'adresse suivante : direction@ch-doullens.fr

Il est rappelé que seule la date de réception par le centre hospitalier de Doullens (par courrier ou par mél) fera foi et non la date d'envoi du pli.

Les plis qui parviennent ultérieurement ou sous enveloppes non cachetées, ne seront pas examinés.

Il en est de même en cas de dossiers incomplets au regard de l'ensemble des documents visés au présent paragraphe et relatifs aux dossiers de candidature.

Le centre hospitalier choisit librement une offre.

Le respect du programme est une condition de recevabilité de l'offre.

Les projets sélectionnés sont des projets immobiliers, portant sur une opération de construction, de réhabilitation ou de rénovation de logements ou d'hébergement, ou des projets d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et comportant une part majoritaire de logements.

Après vérification de la conformité des offres au programme de la consultation, le comité de sélection, appréciera la pertinence respective des propositions au vu des réponses apportées par les différents documents énoncés au point ci-dessus. Les collectivités concernées pourront être associées au jury de sélection des candidats, la décision finale du choix de l'offre incombera toutefois au centre hospitalier de Doullens, seul propriétaire.

La cession est consentie au bénéfice de l'offre qui aura présenté un projet de qualité répondant au programme et exigences précisées ci-avant.

Le centre hospitalier se réserve le droit de demander à certains candidats de préciser leur offre ou de lui fournir tout complément d'information nécessaire à la compréhension de leur offre.

Il pourra être procédé à une audition des candidats par le jury ou la Commission technique constituée, en complément à l'analyse des offres que celle-ci aura pu établir.

Le centre hospitalier se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseils. Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités.

Enfin, et en fonction des offres présentées, le centre hospitalier se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. L'État n'aura pas à justifier sa décision d'organiser un second tour.

III.2.3/ Cautionnement

Les candidats qui souhaitent prendre part au présent appel à manifestation d'intérêt doivent verser un cautionnement bancaire d'un montant de cinquante mille euros (50 000€) à constituer au plus tard au moment du dépôt de l'offre.

Ce cautionnement est à déposer obligatoirement sur le compte suivant :

Trésorerie d'Amiens Etablissements Hospitaliers
1-3 rue Pierre Rollin – CS 12301 – 80023 AMIENS CEDEX 3
RIB : 3001 00123 C8010000000 95
IBAN : FR65 3000 1001 23C8 0100 0000 095
BIC: BDFEFRPPCCT

contre récépissé délivré par ce service, au moyen :

- soit d'une garantie bancaire autonome à première demande, d'une durée minimale de 6 mois,
- Soit d'un virement au compte ci-dessus indiqué (le dossier doit contenir le justificatif du virement) : dans ce cas, il faut impérativement préciser la référence suivante « cautionnement – AMI pour la vente – CH de Doullens ».

Dans tous les cas, les frais engendrés par la constitution d'une Garantie bancaire autonome à première demande ou des frais de Virement, restent à la charge exclusive du candidat qui l'a constituée.

Pour le candidat retenu, en cas de versement de la Garantie par Virement, le montant net de la Garantie versée est imputé sur le montant de l'acompte. La garantie à première demande est restituée contre versement d'un montant équivalent à la signature de la promesse de vente ou est conservée par l'État pour garantir le paiement de cet acompte si sa durée est suffisante.

Pour les candidats écartés, la Garantie leur est remboursée ou restituée par LE Centre hospitalier de Doullens sur présentation de la lettre leur notifiant le refus d'acceptation de leur offre et du récépissé de dépôt visé ci-avant.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part.

En cas de refus de signature de l'acte de vente par le candidat au plus tard trois mois après la purge du droit de priorité prévu aux articles L 240-1 et suivants du code de l'urbanisme, la garantie reste acquise, à titre de clause pénale, à l'administration qui pourra se prévaloir de la caducité de l'offre un mois après la mise en demeure infructueuse, sans autre formalisme, ou poursuivre l'exécution du contrat par toute voie de droit.

III.3/ Déroulement de la procédure de vente

La remise d'une offre vaut engagement du candidat à respecter la finalité de la vente ci-dessus exposée à l'exclusion de modification ou d'empêchement éventuel ne relevant pas de sa propre responsabilité.

L'envoi officiel de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) devra intervenir à l'issue de la phase de mise en concurrence, après que le projet a été retenu par le préfet et que le DDFIP a fixé les conditions financières de la vente ou de la mise à bail.

En cas de construction de logements sociaux entrant dans le dispositif dit Duflot, préalablement à

la signature de l'acte de cession, et conformément aux articles L.3211-7, R.3211-13 à R.3211-17-4 et R.3211-32 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, une convention entre l'autorité préfectorale et l'acquéreur sera signée.

Cette convention fixera les conditions d'utilisation de l'immeuble et déterminera le contenu du programme de logements à réaliser ainsi que les délais associés. Un acte notarié de vente ou un bail sera signé, consécutivement à la mise en concurrence, pour finaliser l'opération.

Cette convention fixera les conditions d'utilisation de l'immeuble et le contenu du programme de logements que l'acquéreur souhaite réaliser ainsi que les délais associés. Un acte notarié de vente ou un bail sera signé, consécutivement à la mise en concurrence, pour finaliser l'opération.

Le prix d'acquisition est payé le jour de la signature de l'acte authentique de vente par virement bancaire sur le compte qui sera indiqué à l'Acte.

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et contribution de sécurité immobilière et les émoluments du notaire se rapportant à la vente.

Le candidat fait son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

La vente est faite sans autre garantie que la garantie d'éviction. Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de l'immeuble vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

Les conditions de la vente seront fixées dans l'acte de vente.

III.3.1/ Calendrier prévisionnel de la cession

Il est précisé aux candidats que ce calendrier est donné à titre indicatif et peut être modifié en cours de consultation en cas de nécessité.

Date de publication de l'avis d'appel à manifestation d'intérêt	30 juin 2022
Date limite de dépôt des candidatures	30 novembre 2022.
Date de notification au candidat retenu de l'acceptation de son offre	Premier trimestre 2023
Date cible de cession du terrain	Avant fin 2023

III.3.2/ Critères de sélection

Si le critère strictement économique des offres constitue un élément important d'appréciation des offres, les paramètres programmatiques, urbanistiques et architecturaux entreront également en ligne de compte dans le choix final du Centre Hospitalier

Les critères suivants entreront en ligne de compte :

- Critère de programmation de logement au regard des objectifs de la politique de l'habitat
L'adéquation entre le programme et les objectifs du PLH d'une part, entre le programme et les orientations nationales en matière de logement social telles que figurant dans la lettre de « programmation 2022 des aides à la pierre », d'autre part, sera vérifiée.

- Critère d'optimisation des droits à construire permis par le document d'urbanisme applicable.

L'utilisation optimisée des droits à construire et la qualité du cadre de vie sont des objectifs cardinaux des projets sélectionnés. Les projets qui seront réalisés sur ces fonciers devront être exemplaires à cet égard. Une densité optimale sera recherchée systématiquement au regard de l'environnement urbain dans lequel s'inscriront ces projets, considérant l'enjeu global de lutte contre l'artificialisation des sols.

- Critère du prix de commercialisation des logements
Dans le cas d'opérations comprenant des logements libres, il conviendra de veiller au niveau des prix de sortie au regard de la qualité des logements afin qu'il ne soit pas supérieur à celui du marché local.

- Critère de qualité des logements
Les projets candidats devront mettre en œuvre tout ou partie des recommandations du référentiel sur la qualité d'usage du logement élaboré par la mission conduite par François LECLERCQ et Laurent GIROMETTI.
Le critère de qualité des logements pourra intégrer une ambition particulière, au-delà de la réglementation en vigueur, sur la performance thermique et énergétique.

- Critère de qualité des projets
La sélection du projet lauréat mettra l'accent sur la qualité architecturale, la qualité de l'insertion urbaine (la prise en compte de la nature en ville, la mixité fonctionnelle du programme immobilier - logement, commerces et activités économiques, services, espaces verts -), le recours à des modes constructifs innovants, la qualité des matériaux, l'inscription dans une démarche exemplaire

IV Réalisation de la vente, paiement du prix et frais à payer

IV-1/ Réalisation de la vente

La remise d'une offre vaut engagement du candidat à respecter la finalité de la vente ci-dessus exposée, à l'exclusion de modifications et d'empêchements éventuels ne relevant pas de sa propre responsabilité.

La formulation d'une offre emporte acceptation des conditions du cahier des charges.

La garantie bancaire autonome à première demande délivrée dans les conditions du paragraphe 3-2-3 sera restituée au candidat le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Tout retard dans le calendrier du présent cahier des charges devra être motivé et autorisé par le centre hospitalier.

IV-2 – Mode de paiement du prix

Le paiement doit être effectué comptant le jour de la signature de l'acte authentique, au moyen d'un virement bancaire, après les vérifications d'usage prévues par le dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux.

A défaut de versement du prix, comme en cas de refus de régulariser l'acte de vente, les sommes dues porteront intérêt au profit du Trésor, au taux légal.

IV-3 – Carence de l'Acquéreur après acceptation de son offre

En cas de refus de régulariser l'acte authentique de vente ou d'absence de paiement du prix, dans les formes et conditions ci-dessus, l'État aura la faculté :

- de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales

ou

- de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux dispositions des articles L3211-12 et R3211-8 du code général de la propriété des personnes publiques.

Dans cette hypothèse, l'État retrouvera sa liberté après l'établissement d'un procès verbal de carence et la garantie lui sera définitivement acquise sans préjudice de tous dommages et intérêts que l'État pourrait obtenir par décision judiciaire.

Les sommes dues porteront intérêt au profit du Trésor, au taux légal.

IV-4 – Frais à payer en sus du prix

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais se rapportant à la vente, notamment la contribution de sécurité immobilière.

Le candidat fera son affaire personnelle des émoluments tarifés des notaires, sans réduction.

Le candidat fera son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

V- Attribution de juridiction

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, la loi française est applicable et seul est compétent le Tribunal Administratif d'Amiens.