



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**AVIS D'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT
MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU
LOGEMENT**

MONS-en-BAROEUL

23, avenue de la Sablière



CAHIER DES CHARGES DE LA CONSULTATION

MODALITÉS DE PRÉSENTATION DES OFFRES

Titre 1 – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

- 1-1 – Forme de la consultation
- 1-2 – Désignation du bien
- 1-3 – Urbanisme
- 1-4 – Situation d'occupation
- 1-5 – Situation juridique
- 1-6 – Dossier diagnostics techniques
- 1-7 – Conditions particulières de la vente
 - 1-7-1- Absence de garantie
 - 1-7-2- Conditions suspensives
 - 1-7-3- Cas particulier dispositif Duflot
 - 1-7-4- clauses d'intéressement

Titre 2 – ORIENTATION DU PROJET

- 2-1 – Le contexte socio-économique et démographique
- 2-2 – Le logement
- 2-3 – Synthèse et orientations

TITRE 3- LES CANDIDATS

Titre 4 – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- 4-1 – Organisation des visites
- 4-2 – Consultation du dossier
- 4-3 – Confidentialité

Titre 5 – PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

- 5-1 – Envoi des candidatures-Calendar
- 5-2 – Délai de validité des offres formulées par le candidat
- 5-3 – Présentation des offres
- 5-4 – Contenu de l'offre
 - 5-4-1- Cautionnement
 - 5-4-2- L'offre financière et ses annexes
 - 5-4-3- Les engagements du candidat
- 5-5 – Choix du candidat

5-5-1- Les critères

5-4-2- Précisions sur le choix de l'acquéreur

Titre 6 – REALISATION DE LA VENTE - PAIEMENT DU PRIX - FRAIS A PAYER

6-1 – Réalisation de la vente

6-2 – Mode de paiement du prix

6-3 – Carence de l'acquéreur après acceptation de son offre

6-4 – Frais à payer en sus du prix

Titre 7 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Titre 1- Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

L'État (représenté par le Pôle de gestion domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques des Hauts de France et du département du Nord) organise un appel à candidatures en vue de la cession amiable d'un bien immobilier domanial après mise en concurrence, en application des dispositions des articles R. 3211-1 et suivants du Code Général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

Dans le cadre de la relance de la mobilisation du foncier public en faveur du logement organisée par la circulaire du Premier ministre du 13 décembre 2021, l'État prévoit des appels à manifestation d'intérêt (AMI) par région en vue de la cession de fonciers de l'État pour répondre aux besoins de logement. L'objectif de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) est de céder des fonciers de l'État en vue de développer des projets comportant une part importante de logement, des logements sociaux et résidences sociales.

L'acquéreur sera sélectionné au regard de l'ambition de son projet vis-à-vis d'un socle de critères comprenant la réponse du programme de logements aux orientations souhaitées, à savoir la production de logement social, la promotion de la mixité fonctionnelle et de la qualité du cadre de vie, l'optimisation de la densité urbaine et la qualité environnementale et d'usage des logements.

1-1 Forme de la consultation

Cette consultation s'articule sur deux axes :

➤ un appel à manifestation d'intérêt au regard des attendus de l'État, à savoir la programmation de logements sur l'emprise foncière à céder par le biais de projets de réalisation de logements, exemplaires sur l'optimisation des droits à construire, en cohérence avec les politiques portées par l'État en matière d'aménagement et de réduction de l'artificialisation de sols.

La programmation proposée par le candidat exposera la surface de plancher du programme de construction et sa répartition entre les différentes catégories de construction.

Les conditions de vente et les principales informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble sont indiquées dans le présent cahier des charges.

- un prix proposé

L'ensemble immobilier sera cédé à l'opérateur qui proposera l'offre la mieux-disante en présentant un projet de qualité répondant aux programme et exigences de l'État et des collectivités.

1-2 Désignation du bien

Le contexte urbain et social

Le quartier se caractérise par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une présence de bâtiments d'activités. On y trouve principalement des constructions implantées de manière très dense ou dense et formant le plus souvent un front bâti continu.

Le site est localisé à l'extrémité de l'avenue de la Sablière, qui revêt un caractère résidentiel. Un hôtel formule 1 et un supermarché se situent à proximité. Le parc boisé des franciscaines borde le site au sud.

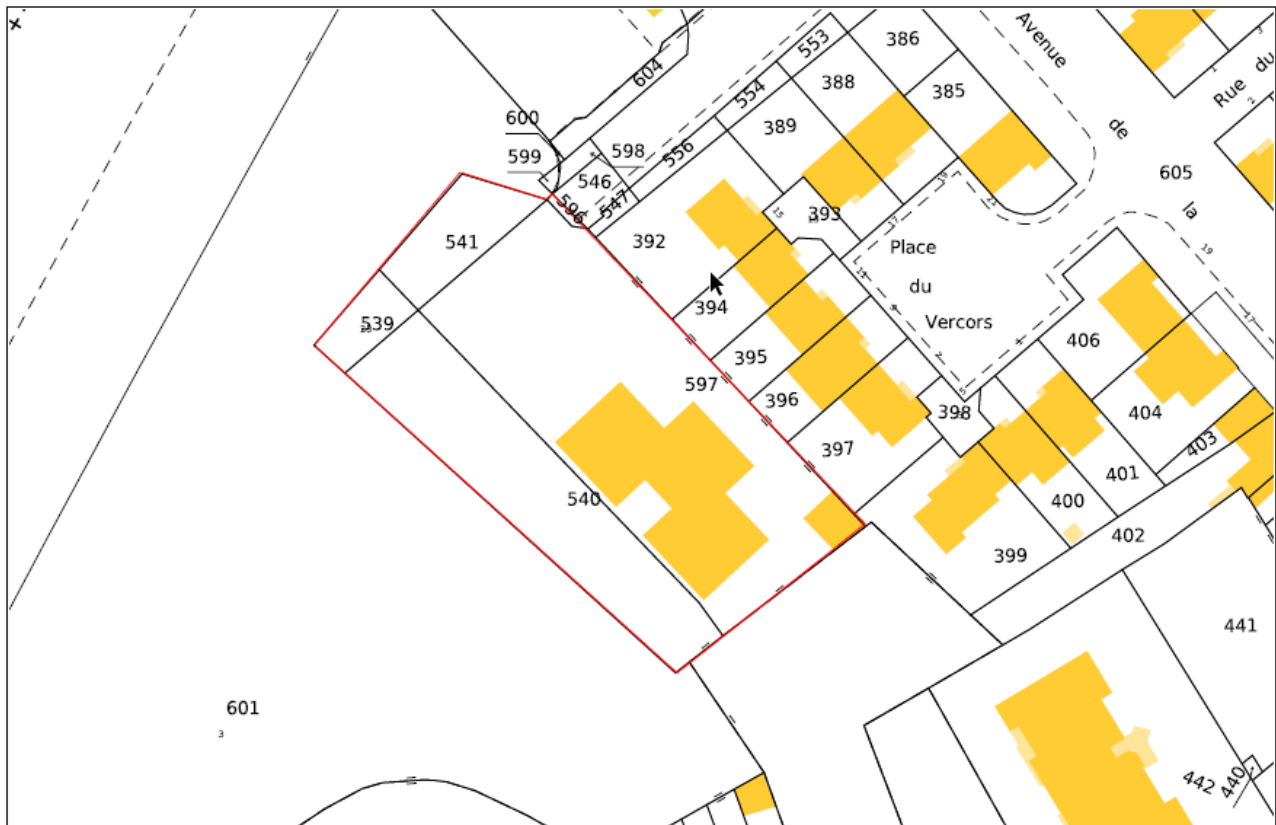
La proximité avec la rue du Général de Gaulle offre un accès à un arrêt de bus, une station VLille et à quelques commerces.

A l'ouest, la route nationale 356 relie le sud de Lille à Roubaix. La station de métro "Mons Sarts" est aisément accessible en 5 minutes à pied de la Sablière.

Références cadastrales et descriptif du bien :

L'assiette foncière est constituée de quatre parcelles d'une contenance totale de 3 051 m².

Section	N°	Adresse cadastrale	Surface
AA	539	23 avenue de la Sablière	1 a 12 ca
AA	540	23 avenue de la Sablière	8 a 42 ca
AA	541	23 avenue de la Sablière	2 a 32 ca
AA	596	23 avenue de la Sablière	9 ca
AA	597	23 avenue de la Sablière	18 a 56 ca
Total			30 a 51 ca



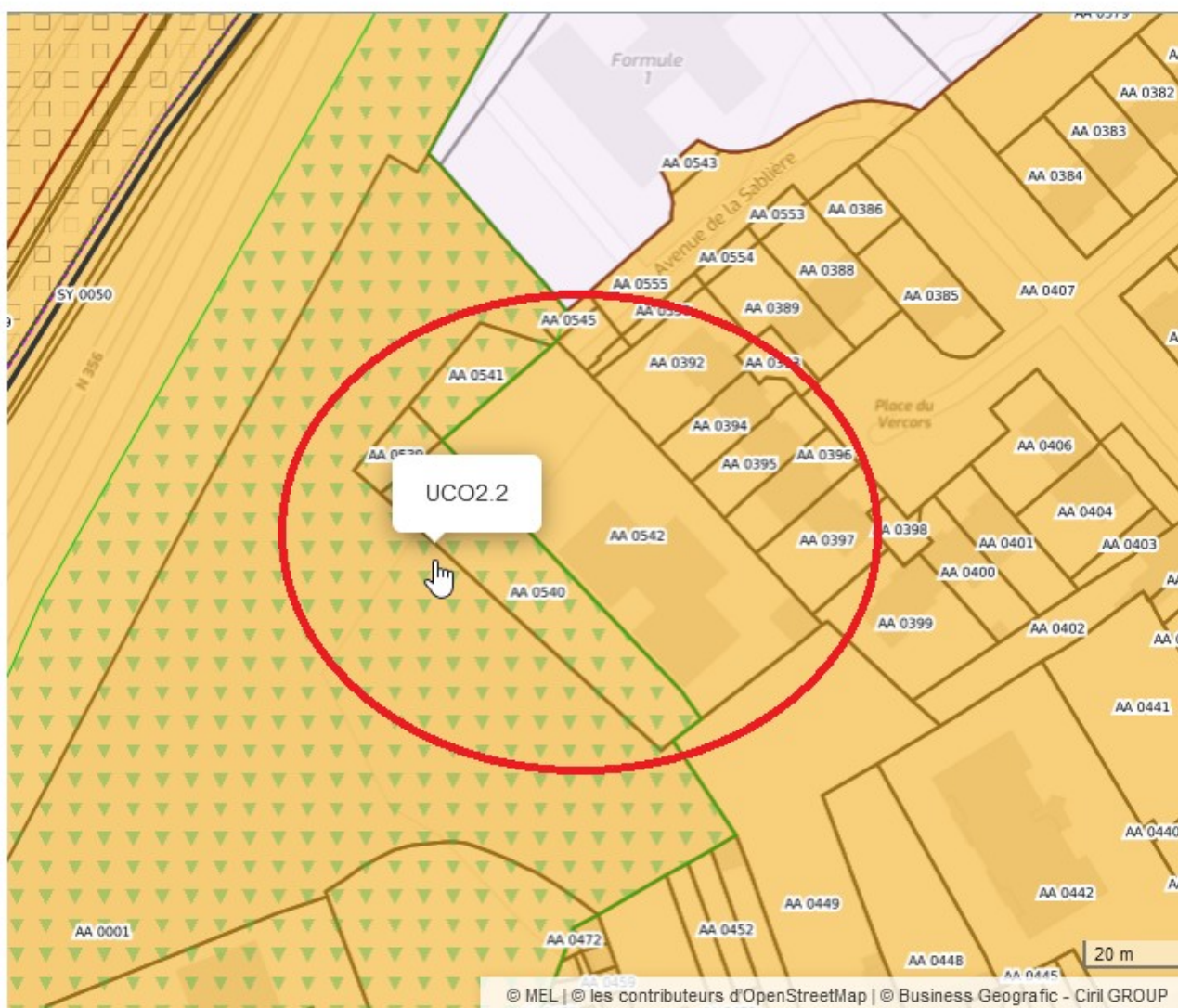
Il est précisé que les parcelles AA 596 et AA 597 sont issues de la division de la parcelle AA 542.

L'immeuble sis sur la parcelle AA 597 était anciennement utilisé par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer comme immeuble de bureaux. Il a été transformé un temps pour le logement des personnes en difficulté mais est actuellement à usage de bureaux. Il a été construit sur un niveau droit sur une dalle béton, en bardage métallique avec une toiture terrasse. La construction date de 1978, les huisseries sont en aluminium, le sol est carrelé, les plafonds comportent des plaques de polystyrène.

Les parcelles AA 539, AA 540, AA 541 et AA 596 sont en nature d'espaces verts et de parking (9 emplacements). Les parkings sont proches du bâtiment. Les parcelles sont clôturées avec portail métallique et mur béton de soutènement. On remarque l'existence d'un garage dont la construction date de 1982, avec des parpaings et sur dalle béton, la couverture étant métallique, le tout pour une surface utile de 35 m².

Ces informations ne sont données qu'à titre informatif. Il est fortement conseillé aux candidats de se renseigner auprès du service de l'urbanisme de la mairie, seul service compétent en matière d'urbanisme et de permis de construire.

Plan Local d'Urbanisme



A ce jour, les parcelles sont soumises au PLU2, approuvé le 12/12/19 et entré en vigueur le 18/06/20.

Les parcelles sont situées en zone UCO 2.2- Villes de la couronne urbaine -Tissu mixte dense

Annexe sanitaire : Assainissement collectif.

Urbain mixte

- [1] Centralités
- [2] Tissu mixte dense
- [3] Tissu résidentiel de l'ère industrielle
- [4] Tissu résidentiel intermédiaire
- [5] Tissu résidentiel collectif
- [6] Tissu résidentiel pavillonnaire
- [7] Tissu résidentiel diversifié
- [8] Hameaux

Application des dynamiques territoriales :

- [UCM] Coeur métropolitain
- [UCA] Villes-centres d'agglomération
- [UCO] Villes de la couronne urbaine
- [UVC] Villes du canal urbain
- [USE] Villes de l'arc sud est
- [UGB] Villes des grands boulevards
- [UAR] Villes d'appui et villes relais
- [UVD] Villes et villages durables

Urbain économique

- [UE] Zone d'activités diversifiées
- [UI] Zone d'industrie
- [UX] Pôle commercial monofonctionnel d'agglomération
- [UX.x] Centralité commerciale complémentaire

Urbain spécial

- [PSMV] Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Lille
- [UAL] Zone Euraminimale
- [UCH] Zone des activités hospitalières
- [UCJ] Zone de la cité jardin de la délivrance
- [UCP] Zone du centre pénitentiaire
- [UEP] Zone des équipements publics ou d'intérêt collectif
- [UGS] Zone du site du Grand stade
- [UH] Zone du domaine militaire de la citadelle de Lille
- [ULM] Zone du quartier du ballon
- [UPL] Zone portuaire
- [UU] Zone de la cité scientifique et universitaire de Villeneuve d'Ascq
- [UV1] Zone dédiée à l'activité aéronautique
- [UV2] Zone de l'aérodrome

Urbain aménagement

- [UZ] Zone d'aménagement concerté (ZAC)
- [UOP] Zone d'opération d'aménagement

À urbaniser

- [AUCM] Zone à urbaniser constructible mixte
- [AUCMZ] Zone à urbaniser constructible mixte en ZAC
- [AUCA] Zone à urbaniser constructible activités
- [AUCAZ] Zone à urbaniser constructible activités en ZAC
- [AUCAOP] Zone à urba. constructible activités en opé. d'aménagement
- [AUDM] Zone à urbaniser différée mixte
- [AUDA] Zone à urbaniser différée activités

Parc Urbain

- [UP] Zone de parc urbain

Agricole

- [A] Zone agricole

Naturel

- [N] Zone naturelle
- [NL] Zone naturelle de loisirs
- [NE] Zone naturelle écologique
- [NJ] Zone naturelle de jardin

EMPLACEMENT RÉSERVÉ [RÈGLEMENT]

- [F] Emplacement réservé d'infrastructure (ERI)
- [S] Emplacement réservé de superstructure (ERS)
- [C] Emplacement réservé de continuité écologique (ERC)
- [L] Emplacement réservé aux logements (ERL)
- [E] Servitude de projets d'équipements publics (SPEP)
- [A] Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)
- [SMS] Servitude de mixité sociale (SMS)
- [STL] Servitude de taille de logement (STL)

RISQUE TECHNOLOGIQUE ET NATUREL [RÈGLEMENT]

- [n ou n1] Sols pollués [n ou n1]
- [i] Autre secteur à risque d'inondation [i3]

PROTECTION ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE [RÈGLEMENT]

- Espaces Boisés Classés
- Squares et parcs
- Jardins Familiaux
- Terres cultivées en zones urbaine
- Secteur paysager et/ou arboré à préserver simple
- Secteur paysager et/ou arboré à préserver normal
- Secteur paysager et/ou arboré à préserver renforcé
- Bâtiment susceptible de changer de destination en zones agricole et naturelle
- Zone tampon des réservoirs de biodiversité
- Espace naturel relais

[SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE]

- Zone de protection [PIG] et périmètre de protection rapprochée [DUP] des champs captants
- Secteur de vulnérabilité des champs captants [AAC1 à 3]

PRESCRIPTIONS DIVERSES [RÈGLEMENT]

- Linéaire commercial "Toute activité"
- linéaire commercial "artisanal et commercial"
- Linéaire commercial "artisanal et commercial élargi"
- Marge de recul
- Prescriptions spéciales de voirie
- Secteur de bonne qualité de desserte
- Secteur affecté au domaine public ferroviaire

Les parcelles sont grevées des servitudes d'utilité publique suivantes :

- OAP Thématique TVB: Outils de protection et de préservation des éléments paysagers et environ
- SP : Square et parcs
- Secteur de bonne qualité et desserte
- Stationnement : Règles de stationnement S2 (Dispositions générales)

-PT1 Servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques

1- 4 Situation d'occupation

L'immeuble est actuellement occupé par l'association "La Sauvegarde du Nord" qui bénéficie d'une convention d'occupation précaire qui court jusqu'au 31 décembre 2022, en cours de prolongation jusqu'en septembre 2023, le temps que l'association trouve de nouveaux locaux.

1-5 Situation juridique

L'immeuble appartient à l'État suite à une acquisition en date du 28 septembre 1976.

En application des articles L 240-1 à L 240-3 du code de l'urbanisme qui accordent aux communes et communauté de communes ou à leur délégataire, une priorité d'acquisition sur les projets de cession de l'État, une notification leur sera adressée à l'issue de l'appel à manifestation d'intérêt.

Conformément à l'article L 211-3 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain n'est pas applicable aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue par l'article L 240-3 du code de l'urbanisme.

1-6 Dossier diagnostics techniques

Les diagnostics techniques suivants sont annexés au présent cahier des charges :

- Diagnostic de performance énergétique
- Dossier technique amiante
- Etat des risques

Ils seront déposés sur le site des cessions immobilières de l'État au fur et à mesure de leur réalisation.

Le terrain est situé en zone d'aléa retrait gonflement de sols d'argileux moyen et se trouve en zone de sismicité d'aléa faible. Le potentiel radon dans la commune est faible.

Pour plus d'informations, vous pouvez vous reporter au descriptif géorisques annexé au cahier des charges, disponible sur le site <https://cessions.immobilier-etat.gouv.fr/>.

1-7 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 la 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.

1-7-1 Absence de garantie

La vente est faite sans autre garantie de la part de l'État, 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 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 de l'État. Le vendeur ne confère pas davantage de garantie de contenance de terrain d'assiette, telle qu'elle est indiquée par référence aux documents cadastraux.

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 l'État 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 ou non apparentes, continues ou discontinues. Il profitera de celles actives, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de loi ou conventions.

1-7-2 Conditions suspensives

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

1-7-3 Cas particulier du dispositif Duflot

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

Ce dispositif autorise l'État à procéder à la vente de terrains de son 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.

La commune de MONS EN BAROEUL se situe en zone B1. 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 zone B1

Catégorie 1 (PLAI), entre 0 et 100 %

Catégorie 2 (PLUS), entre 0 et 75 %

Catégorie 3 (PLS, PSLA, Accession sociale), entre 0 et 50 %

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 et R.3211-13 à R.3211-17-4 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 de l'Etat, de son exécution, sans préjudice de l'application des clauses d'intéressement désignées ci-après .

1-7-4 Clauses d'intéressement

Il est précisé que les clauses d'intéressement ci-dessous trouveront à s'appliquer qu'il y ait ou non application du dispositif de la décote.

➤ 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 à l'État 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 t^{ème} 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.

Titre 2- ORIENTATION DU PROJET

Il est attendu que le projet propose une densification adaptée à la morphologie urbaine et aux tissus urbains environnants. Les candidats proposeront au moins 2 scénarii de densification du site, en cohérence avec les règles d'urbanisme applicables".

Le site est couvert par le zonage urbain mixte UCO2.2 "villes de la couronne urbaine – tissu mixte dense" du PLUi. La hauteur absolue est fixée à 16 mètres.

Le secteur dispose d'une bonne qualité de desserte, les règles de stationnement correspondent au secteur S2. Il est également classé en secteur affecté par les voies bruyantes et le bruit en tissu ouvert, et est concerné par une servitude PT1 (servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques).

La parcelle AA0539 est classée en square et parc. Sont seules autorisées les constructions légères et les installations ayant vocation à permettre la gestion et la valorisation pour des usages de promenade, de détente et de loisirs sportifs et culturels et les dispositifs de production d'énergie renouvelables associés à ces ouvrages. La qualité paysagère de ces squares et parcs étant à préserver et à valoriser, les installations et constructions autorisées doivent veiller à ne pas porter atteinte au caractère végétal et à la qualité paysagère des sites.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique sur l'habitat traduit une des orientations du PLH en vigueur, dans le cadre duquel les communes se sont engagées à la réalisation d'un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (PLUS) et très sociaux (PLAI), dont au moins 25-30% de logements très sociaux dans la construction neuve. **Pour ce faire, un minimum de 30% de logements locatifs sociaux est recherché dans les opérations de plus de 17 logements.**

Le PLUi a été mis en révision en décembre 2020. La réglementation pourrait donc évoluer sur le secteur, mais pas avant 2024 (approbation prévue en décembre 2023 pour une mise en œuvre opérationnelle en 2024).

2-1 le contexte socio-économique et démographique

	MEL	Mons-en-Baroeul	IRIS
<u>Population</u>	1,17 millions hab.	21017	x
<u>Revenu médian/UCM</u>	20 980,00 €	15 037€	26 440€
<u>Taux de non emploi</u>	16,10 %	35,27%	19,82€
<u>Taux de familles de 4 enfants et +</u>	3,80 %	5,94%	2,97%
<u>Taux de familles mono-parentales</u>	19,10 %	21,31%	11,4%
<u>Indice de jeunesse</u>	1,4	1,6	0,95
<u>Indicateur de fragilité (de 1 à 4, du plus faible au plus fort)</u>	<i>Non défini à cette échelle</i>	Territoire à forte fragilité : 4	2 : peu fragile

Source : INSEE 2018

2-2 Le logement

La commune n'est pas concernée par l'inventaire SRU, le taux de logement social sur la commune s'élève à 36,14%. Le taux de propriétaire (45,7%) est de près de 4 points inférieur à la moyenne métropolitaine (49,5% sur la MEL). Plus d'un foyer sur deux est locataire, dont presque 2/3 dans le parc social HLM (34,1% des locataires).

L'IRIS auquel se rattache le site ("le Baroeul") a un taux de logements sociaux qui s'élève à 4,78%, ce qui correspond à un parc d'environ 70 logements sociaux, en majorité des T3 et T2. Le financement PLUS (prêt locatif à usage social) est majoritaire

à presque 80%; les 20% restants relèvent du PLAI. La moitié des ménages occupants sont sous plafond PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) (50%).

Sources : portail cartographique MEL du logement social (URHLM 2017, RPLS 2020, INSEE 2018)

2-3 SYNTHÈSE DES ENJEUX ET ORIENTATIONS

L'orientation principale recherchée est la production de logements au global. Les projets sélectionnés seront des projets immobiliers, portant sur une opération de construction, 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.

En concertation avec la commune de Mons-en-Barœul et compte tenu du contexte spécifique du foncier visé, les orientations privilégiées comptant dans la sélection ultérieure des candidats sont :

1) Compte-tenu de l'environnement du site, une attention spécifique sera apportée à l'insertion du projet. La parcelle étant située entre un parc arboré et un quartier d'habitat individuel composé de maisons en R+1, la collectivité privilégiera les projets qui proposeront une morphologie de(s) immeuble(s) résidentielle d'une hauteur n'excédant pas le R+2.

De plus, les limites paysagères avec les parcelles voisines devront être renforcées par un traitement végétal qualitatif.

2) Les obligations minimum de mixité sociale prévues par le PLU sont à respecter. Au delà de 17 logement réalisés, la programmation devra proposer 30 % de logements sociaux La typologie de ceux-ci peut être librement définie et devra répondre conjointement aux objectifs de peuplement et **à ceux du programme local de l'habitat (PLH).**

Au regard de la situation géographique des lieux et de la configuration du foncier concerné, il est attendu une opération mixte, reposant sur une majorité de logements en accession, complétés de logements sociaux (en locatif et possiblement en accession sociale).

3) De forts enjeux de diversification de l'offre sont relevés afin de limiter les effets de solde migratoire déficitaire. Le développement d'une offre en direction de familles en recherche d'accession à la propriété peut y participer. Le développement d'une offre pour les étudiants, d'une offre spécifique à caractère social (résidences sociales, pensions de famille), d'opérations de logement adaptés au vieillissement et au maintien de personnes en perte d'autonomie par le développement de l'habitat inclusif ou le développement d'une offre locative très sociale sont également des axes prioritaires d'intervention.

Le projet devra comporter quelques grands logements privés (T4-T5) de qualité afin de favoriser l'installation de familles – propriétaires occupants. Les différentes typologies seront réparties de manière harmonieuse avec, au minimum 6 T4 et/ou T5.

4) L'aménagement du projet devra prendre en compte la contrainte de bruit liée à la proximité d'un axe principal.

5) En lien avec ce projet immobilier, la ville souhaite que la proposition d'aménagement permette la création d'un accès au parc des Franciscaines par l'avenue de la Sablière. Cet accès en modes doux devra être bien visible, bien organisé pour éviter tout recoin. Il sera destiné à favoriser l'accès au parc et aux cheminements internes au parc pour les piétons et les vélos.

6) Enfin, il est attendu des candidats au présent appel à manifestation d'intérêt des propositions en termes de concertation avec les riverains au stade auquel un ou des projets seraient pré-sélectionnés. Les projets devront être présentés aux riverains par le(s) candidat(s) pré-sélectionné(s) de façon à recueillir leurs retours et éventuellement modifier à la marge les projets proposés. Il reviendra aux lauréats de mener les démarches de présentation et de concertation autour du projet sélectionné. La présence de l'Etat lors de cette/ces présentations sera possible.

Titre 3- LES CANDIDATS

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

Pour les personnes physiques :

- annexes 1 et 3 à compléter (via l'imprimé ou sur papier libre)
- copie de la carte nationale d'identité ou d'un passeport, en cours de validité
- précision doit être faite du cadre dans lequel l'achat est envisagé (habitation principale, ou autre..)

Pour les sociétés ou autres personnes morales :

- annexes 2 et 3 à compléter (via l'imprimé ou sur papier libre)
- nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée
- si appartenance à un groupe, nom et organigramme du groupe
- statuts à jour, certifiés conformes par le candidat acquéreur
- une copie certifiée conforme 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
- extrait de moins de trois 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.

Pour les candidats étrangers :

- les annexes 1 ou 2 et 3 à compléter ;
- documents équivalents à ceux décrits ci-dessus ;
- un avis juridique (Legal Opinion) accompagné de sa traduction en français attestant que le candidat et le signataire de l'offre ferme disposent des capacités et pouvoirs lui permettant de réaliser l'opération et d'engager valablement la société étrangère, un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

Titre 4- ORGANISATION DE LA CONSULTATION

4-1 Organisation des visites

Les visites du bien immobilier mis en vente sont organisées exclusivement sur **rendez-vous aux dates suivantes** :

JUILLET	6 juillet 14h00	
AOÛT	22 août 14h00	
SEPTEMBRE	12 septembre	

Les demandes de visites doivent être adressées, au minimum 7 jours avant la date souhaitée, par courriel à :

drfip59.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr

Les candidats doivent fournir dans leur demande les documents suivants :

- identité de la société, le cas échéant
- 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.

4-2 Consultation du dossier

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

Direction Régionale des Finances Publiques de Hauts de France et du département du Nord
Pôle de gestion domaniale
82 avenue Kennedy
BP 70689
59033 Lille Cedex

drfip59.pole-gestion-domaniale@dgifp.finances.gouv.fr

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 et sous les seules conditions consultables sur le site internet :

<https://cessions.immobilier-etat.gouv.fr/>

4-3 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.

Titre 5- PROCEDURE DE L'APPEL à CANDIDATURES

5-1 – Envoi des candidatures - Calendrier

La date limite des candidatures est fixée au :

**le 30 novembre
2023
à 12 heures**

jour et heure limites tant du récépissé que de l'**accusé de réception postal**.

Les plis qui parviendront après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppes non cachetées, **ne seront pas retenus**.

Il en est de même en cas d'absence de constitution de garantie, ou de dossier incomplet au regard de l'ensemble des documents visés au titre 5-4.

Date de publication de l'avis à candidature	Semaine du 12 juin 2023 (sur le site préfecture de région) https://www.prefectures-regions.gouv.fr/hauts-de-france/Actualites/L-Etat-se-mobilise-pour-la-construction-de-logements-en-Hauts-de-France
Date limite des offres	30 novembre 2023
Date limite pour la réponse aux offres	29 février 2024
Date limite pour signer l'acte de cession , sauf accord des deux parties	30 septembre 2024

5-2 – Délai de validité des offres formulées par le candidat

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée pour une durée qui ne serait être inférieure à 6 mois.

Cette offre prend fin, pour les candidats non retenus, à réception par le candidat d'une lettre de la Direction Régionale des Finances Publiques des Hauts de France et du département du Nord, envoyée avec accusé de réception, l'informant que son offre n'a pas été retenue.

L'information des candidats non retenus sera réalisée dans un délai maximum de 6 mois.

5-3 – Présentation des offres

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être exclusivement rédigée en français et signée par une personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat indépendamment de sa forme juridique. Les documents justificatifs doivent être joints à l'appui (voir point 5-4).

Les candidatures doivent être présentées sous pli cacheté portant les mentions :

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET MONS EN BAROEUL - La Sablière
« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER »

et contenant une enveloppe fermée comprenant **l'ensemble des documents tels qu'ils sont listés au titre 5**, au nom du candidat- sous peine d'irrecevabilité.

Ces plis sont,

- soit transmis par voie postale par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'adresse suivante (adresse postale) :

Direction Régionale des Finances Publiques
des Hauts-de-France et du Département du Nord

Pôle de gestion domaniale

82, avenue Kennedy

BP 70689

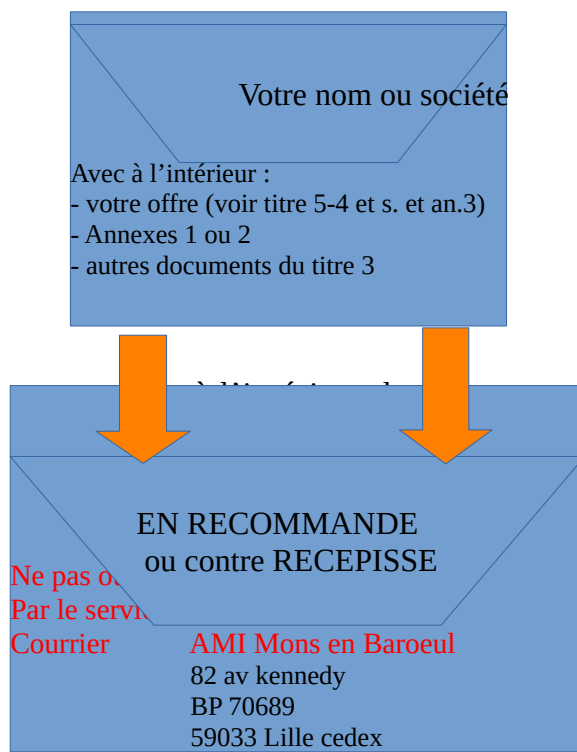
59033 LILLE Cedex

- soit remis directement contre récépissé au service du Domaine dont les bureaux sont situés au :

130 avenue Kennedy 59033 lille Cedex

Horaires d'ouverture : sur rendez-vous

(Shéma d'illustration)



5-4 – Contenu de l'offre

La candidature est constituée des données suivantes :

- le bon de visite visé par la personne effectuant la visite, celle-ci étant obligatoire pour déposer une offre
- la garantie, sous l'une des formes prévues au paragraphe 5-4-1
- des pièces prévues au titre 3 «candidat» (cf également annexe 1 ou 2)
- de l'offre proprement dite (cf également annexe 3)

L'offre proprement dite comprend :

- l'offre financière et ses annexes (cf 5-4-2),
- la description du projet,
- les engagements du candidat (cf 5-4-3)

L'ensemble des pièces constituant la candidature doivent être rédigées en français, indiquer clairement le nom et l'adresse du candidat et être signées par une personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement ce candidat, quelle que soit sa forme juridique. Les documents justificatifs doivent être joints à l'appui.

L'annexe 3 peut vous aider dans la présentation de votre offre. Vous pouvez également la présenter sur papier libre.

5-4-1- 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 à la caisse de :

**DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DES HAUTS-DE-FRANCE ET DU DEPARTEMENT DU NORD
Service Comptabilité
82, Avenue Kennedy
B.P. 70689
59033 LILLE CEDEX**

BANQUE DE FRANCE				
RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE				
Titulaire	DIR REGION FINANCES PUBLIQUES DES HAUTS-DE-FRANCE ET DU NORD 82, av Kennedy 59 800 LILLE			
Identification nationale (RIB)	CODE BANQUE 30001	CODE GUICHET 00468	N°COMPTE A5900000000	CLE RIB 060
Identification internationale	IBAN : FR 48 3000 1004 68A5 9000 0000 060 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–OSC120590027– MONS-EN-Baroeul 23,avenue de la Sablière** ».

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 la Direction Régionale des Finances Publiques 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.

5-4-2- L'offre financière et ses annexes

L'unité monétaire du contrat de vente est l'**Euro**, le prix contenu dans l'offre est exprimé en Euro, en valeur nette de tout droit ou taxe à l'exclusion de tout autre type de proposition.

Les ventes immobilières de l'État ne sont pas soumises à la TVA.

Pour être valable, l'**offre doit contenir** :

- la présentation du projet de construction prenant en compte les prescriptions programmatiques indiquées au présent cahier des charges.

Cette note précisera la constructibilité globale projetée en surface de plancher, le nombre de logements et la surface de plancher totale des logements.

- le délai de réalisation approximatif

- le montant du prix offert pour l'acquisition du bien, exprimé en euros, et en valeur nette de tout droit ou taxe,

- les modalités de financement de l'opération, et notamment :

- ✓ le montant des fonds propres et des fonds empruntés pour l'acquisition,
- ✓ le nom et les coordonnées de l'établissement bancaire chargé du financement,
- ✓ le nom et les coordonnées du responsable chargé du dossier de financement au sein de l'établissement bancaire,

Le paiement du prix doit être effectué comptant en totalité le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

5-4-3 Les engagements du candidat

Les engagements du candidat seront formalisés dans un document signé précisant :

1°) que la proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité, sous réserve de la faculté de substitution dans les conditions de la présente consultation.

Aucune condition particulière ne pourra être demandée par le candidat choisi après notification par la Direction Régionale des Finances Publiques de l'acceptation de son offre.

2°) que l'offre est faite **sans condition suspensive**,

3°) que le candidat doit agréer expressément les termes du présent cahier des charges.

4°) les engagements doivent être exclusivement rédigés en langue française.

5-5- Choix du candidat

La décision du choix parmi les offres reçues sera concertée entre l'Etat et la collectivité. En cas de désaccord définitif entre les deux parties, le choix parmi les offres reçues reviendrait in fine à l'Etat, mais il ne pourra se faire sans accord de la Ville (exprimé ou tacite).

5-5-1 Les critères

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 de l'État.

Les critères suivants entreront en ligne de compte :

- **Critère sur le respect de la programmation des logements au regard des objectifs de la politique de l'habitat et du Programme local de l'habitat (PLH)**

L'adéquation entre le programme proposé et les objectifs du PLH d'une part et les orientations nationales en matière de logement social d'autre part, seront vérifiées.

- **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 sur la 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 -), d'insertion paysagère (interfaces avec le parc, conception, gestion des vis à vis, végétalisation des façades et de la toiture), le recours à des modes constructifs innovants, la qualité des matériaux, l'inscription dans une démarche exemplaire (Eco Quartier, HQE..).

- **Critère de qualité de la démarche de concertation**

La sélection du projet lauréat intégrera nécessairement une analyse des démarches et processus de concertation autour du projet d'aménagement. Au fur et à mesure de la définition et conception du projet. En intégrant les enjeux locaux liés à la programmation retenue et à l'insertion urbaine et architecturale.

5-5-2 - Précisions sur le choix de l'acquéreur
--

La capacité des candidats à respecter leurs engagements sera également évaluée.

L'État 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 de certains candidats.

L'État n'acceptera la substitution d'acquéreur que si le candidat initialement retenu a financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué. L'éventualité d'une telle substitution, ainsi que ses modalités, devront être précisées dans l'offre du candidat. L'État pourra refuser une demande de substitution.

Par ailleurs, l'État se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et se réserve 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 se poursuivre selon d'autres modalités.

La capacité des candidats à respecter leurs engagements est également évaluée.

L'État se réserve la possibilité d'ouvrir un délai complémentaire aux candidats leur permettant d'améliorer leur offre tant sur le plan technique que financier.

Seront admis à compléter leur offre tous les candidats ayant répondu au présent AMI dans le respect des règles définies au cahier des charges.

L'État précisera les règles encadrant cette faculté donnée aux candidats d'améliorer ou de préciser leur offre.

Pour les candidats qui n'entendent pas faire évoluer leur projet, l'offre initiale demeure valable jusqu'au choix du candidat définitivement retenu à l'issue de second tour.

Titre 6 - RÉALISATION DE LA VENTE-PAIEMENT DU PRIX-FRAIS à PAYER

6-1 – 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 5- 1-1 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 l'administration.

6-2 – 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.

6-3 – 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.

6-4 – 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.

Titre 7- 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 de LILLE .

Titre 8- ANNEXES

- Annexe 1 : Modèle 1
- Annexe 2 : Plan cadastral
- Annexe 3 : Photos de l'immeuble
- Annexe 4 : Plan intérieur du bâtiment
- Annexe 5 : Certificat d'urbanisme
- annexe 6 : PLU2 - Dispositions générales applicables à toutes les zones
- annexe 7 : PLU2 - Fiche d'information du plan local d'urbanisme
- annexe 8 : Dossier technique amiante
- Annexe 9 : Diagnostic de performance énergétique

- Annexe 10: Descriptif géorisques
- Annexe 11 : Etat des risques et pollutions
- Annexe 12 : Fiche d'identification (personne physique)
- Annexe 13 : Fiche d'identification (personne morale)
- Annexe 14 : Proposition de prix