



**Appel à manifestation d'intérêt
pour la mobilisation du foncier public
en faveur du logement et de l'aménagement durable**

Édition 2022

Date de lancement : 30 juin 2022

Date de clôture : 1^{er} décembre 2022

Cession amiable d'un ensemble immobilier de l'Établissement Public d'Hébergement
de Personnes Agées Dépendantes Pays de Mormal situé :

**59550 LANDRECIES
11 avenue du Maréchal FOCH**

**CAHIER DES CHARGES DE
CONSULTATION**

<u>I.Contexte de l'appel à manifestation d'intérêt.....</u>	<u>3</u>
<u>I.a.Contexte.....</u>	<u>3</u>
<u>I.b.Objectifs poursuivis par l'AMI.....</u>	<u>3</u>
<u>I.c.Résultats attendus de l'AMI.....</u>	<u>4</u>
<u>I.d.Mode de consultation.....</u>	<u>4</u>
<u>II.Objet de la consultation.....</u>	<u>5</u>
<u>II.a.Désignation de l'ensemble immobilier.....</u>	<u>5</u>
<u>II.b.Situation d'occupation.....</u>	<u>7</u>
<u>II.c.Urbanisme.....</u>	<u>7</u>
<u>II.d.Diagnostics.....</u>	<u>8</u>
<u>III.Les candidats.....</u>	<u>8</u>
<u>IV. Organisation de la consultation.....</u>	<u>9</u>
<u>IV.a.Conditions particulières.....</u>	<u>9</u>
<u>IV.b.Organisation des visites.....</u>	<u>10</u>
<u>IV.c.Consultation du dossier.....</u>	<u>10</u>
<u>IV.d.Confidentialité.....</u>	<u>11</u>
<u>IV.e.Indications relatives au prix.....</u>	<u>11</u>
<u>IV.f.Présentation des candidatures.....</u>	<u>11</u>
<u>IV.g.Date limite de réception des candidatures.....</u>	<u>13</u>
<u>IV.h.Délais de validité des offres formulées par le candidat.....</u>	<u>13</u>
<u>V.Procédure de consultation.....</u>	<u>13</u>
<u>V.a.Préambule.....</u>	<u>13</u>
<u>V.b.Objet de la consultation – Programme.....</u>	<u>13</u>
<u>V.c.Offre de prix.....</u>	<u>15</u>
<u>V.d.Critères qualitatifs.....</u>	<u>15</u>
<u>V.e.Contenu de l'offre.....</u>	<u>16</u>
<u>V.f.Choix du candidat.....</u>	<u>17</u>
<u>VI.Réalisation de la vente.....</u>	<u>17</u>
<u>VI.a.Réalisation de la vente.....</u>	<u>17</u>
<u>VI.b.Mode de paiement du prix.....</u>	<u>18</u>
<u>VI.c.Frais à payer en sus du prix.....</u>	<u>18</u>
<u>VII.Conditions de la vente.....</u>	<u>18</u>
<u>VIII.Juridiction compétente.....</u>	<u>19</u>
<u>IX. Annexes.....</u>	<u>19</u>

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

I.a. Contexte

Le Gouvernement a fixé l'objectif d'amplifier la production de logements et en particulier de construire 250 000 logements sociaux en deux ans. 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 inscrit dans la loi climat résilience du 22 août 2021.

La Commission pour la relance de la construction durable de logements, créée à la demande du Premier ministre et présidée par M. François Rebsamen, a mené des travaux visant à lever les freins à la création de logements. Le rapport de la commission fait le constat d'une crise de l'offre de logements essentiellement dans les zones tendues, des réticences locales à l'implantation de nouveaux logements ou à la densification des constructions, mais également des freins à la mobilisation du foncier public et privé en faveur du logement.

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, et en concrétisant des projets immobiliers illustrant la transition écologique.

Le SGAR et le MRPIE ont la responsabilité de la relance de la mobilisation du foncier public pour le logement et le pilotage régional de la politique de logement.

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 des 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.

Les services départementaux sont, quant à eux, en charge du lien avec les territoires et de l'analyse de la compatibilité du projet avec les ambitions des collectivités.

I.b. Objectifs poursuivis par l'AMI

L'objectif de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) est de céder des fonciers de l'établissement public à des opérateurs en vue de développer des projets comportant une part importante de logements, de logements sociaux et de résidences sociales.

Les acquéreurs doivent être sélectionnés au regard de l'ambition de leur projet vis-à-vis d'un socle de critères comprenant la réponse du programme de logements aux orientations du présent cadrage, 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.

Lorsque cela est pertinent, l'AMI a pour objectif de rechercher une densification de fonciers partiellement utilisés, pour des projets exemplaires de construction, de réhabilitation ou de restructuration intégrant des logements.

I.c. Résultats attendus de l'AMI

Les fonciers proposés à l'occasion du processus de sélection seront le support d'opérations immobilières ou d'opérations d'aménagement comprenant la réalisation de logements, dont le début de la réalisation peut intervenir à court terme (un horizon de 3 ans est donné à titre indicatif).

Le candidat retenu, au regard de son profil et du projet présenté, sera acquéreur de l'emprise en pleine propriété, dans l'objectif de réaliser le programme de logement pour lequel il aura été sélectionné. Un acte notarié de vente sera signé, consécutivement à la mise en concurrence, pour finaliser l'opération.

Pour les tènements complexes ou dont la destination optimale n'est pas établie, l'AMI pourra initier un processus de cession en plusieurs phases, ou permettre le recueil d'idées qui enrichiront la préparation de la cession et le dialogue à poursuivre avec la collectivité

I.d. Mode de consultation

Le processus de mise en concurrence est placé sous le pilotage des préfets de région, dans le respect du calendrier national. Les cahiers des charges feront l'objet d'une publicité et mise en concurrence, pour chacun des fonciers, 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 font l'objet d'une publicité adaptée, et a minima sur le site des cessions immobilières de l'EHPAD Pays de Mormal :

<https://www.ch-lequesnoy.fr/pratique/appel-offres/>

Les cahiers des charges permettent de sélectionner un dossier de candidature par terrain au regard du profil du candidat et du projet immobilier porté, pour la cession en pleine propriété.

Pour certains tènements complexes ou soumis à de fortes contraintes, la mise en concurrence peut se faire en plusieurs phases de sélection. Ainsi, des études complémentaires peuvent par exemple être réalisées et une phase d'analyse approfondie du site menée avec des candidats présélectionnés, afin de rendre plus fiables les offres remises dans une phase ultérieure, ou d'identifier les modifications à rechercher éventuellement en matière de document d'urbanisme.

Enfin, pour des sites dont la destination optimale ne peut être établie immédiatement, un appel à idées pourra être lancé dans le cadre du présent AMI.

La consultation est organisée par l'EHPAD Pays de Mormal de Landrecies en partenariat avec le Secrétariat général pour les affaires régionales, la Direction

départementale des territoires et de la Mer du Nord, l'Agence régionale de santé des hauts de France, la Direction Régionale des finances publiques" :

EHPAD Pays de Mormal de Landrecies
11, avenue du maréchal FOCH
59550 LANDRECIES

II. **Objet de la consultation**

II.a. Désignation de l'ensemble immobilier

Parcelles	Référence cadastrale	Code INSEE de la Commune	Nom de la commune	Nom du terrain	Surface du terrain (en m ²)	Surface de Plancher (en m ²)
Parcelles 2614, 1031, 1785 Feuille 000 B 10 Commune Landrecies	000 B 2614 000 B 1031 000 B 1785	59331	Landrecies	Pavillon Foch, rue du maréchal FOCH	1540	3367





Le bâtiment FOCH est situé sur l'axe central au cœur de la commune de Landrecies à proximité de la mairie et des commerces. Le bâtiment est situé en face de la gendarmerie de Landrecies.

Le bâtiment réalise actuellement une activité d'hébergement des personnes âgées dépendantes de 45 places sur ces 3 étages.

Au rez-de chaussée, les espaces sont décomposés par des bureaux, les locaux de soins, des locaux permettant des activités collectives (dont un jardin d'hiver), une cuisine centrale et un parc arboré.

Sa localisation lui permet d'avoir un accès facilité avec la gare routière et ferroviaire.

L'emprise intègre, en plus de la bâtisse, un parc arboré et deux garages indépendants.

Landrecies est situé au sud de la communauté de communes du Pays de Mormal et au sud du département du Nord et à proximité du département de l'Aisne. Sa localisation permet des liens avec Lille et Saint Quentin. Elle est également à proximité de la frontière Belge.

Adresse précise :

- 11 avenue du maréchal FOCH 59550 LANDRECIES
- **Surface d'emprise : total = 15.4 a**
 - Parcelle 2614 : 12.77 a
 - Parcelle 1031 : 1.83 a
 - Parcelle 1785 : 0.81 a

Parcelles

Parcelles 2614 et 1785 : Pavillon FOCH

- Immeuble bâti 2534.05 m²
 - Sous-sol : 303.72 m²
 - RDC : 706.08 m²
 - 1^{er} étage : 631.33 m²
 - 2^{ème} étage : 631.39 m²
 - 3^{ème} étage : 565.31 m²

Le bâtiment est un lieu d'hébergement pour personnes âgées dépendantes composées de 46 chambres sur 3 étages. Elle intègre également des espaces collectifs avec une salle à manger et une véranda de 75m².

La parcelle 1031 intègre un garage pour le stationnement d'un véhicule.

La jouissance du bien serait programmée courant de l'année 2024.

II.b. Situation d'occupation

L'ensemble immobilier est actuellement en activité. La cession pourra se faire courant 2023 avec la jouissance du bien lors du transfert des résidents vers la nouvelle résidence courant 2024.

II.c. Urbanisme

L'orientation principale recherchée est la production de logements.

Le foncier est situé en zone urbaine du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la communauté de communes du Pays de Mormal (zone UA, zone urbaine mixte correspondant aux centres des pôles historiques).

Le règlement de la zone est consultable sur le géoportail de l'urbanisme en tapant par exemple "landrecies" dans le moteur de recherche sur la page d'ouverture : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>

Le taux de logements sociaux de la ville de Landrecies avoisine les 19% (près de 300 logements sociaux pour 1550 résidences principales occupées). La ville de Landrecies n'est pas contrainte par un quota de logements sociaux à respecter, et est considérée comme assez peu tendue vis-à-vis de la demande de logement social (42 demandes en cours fin 2021 pour 28 attributions hors mutations internes au parc social, soit une tension de 1,5)

La ville de Landrecies est labellisée "Petite Ville de Demain" en référence au programme national lancé en 2020 par le gouvernement. Petites villes de demain vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et engagés dans la transition écologique. Sur le volet habitat, une étude pré-opérationnelle OPAH devrait être engagée.

S'agissant des enjeux environnementaux, il convient de souligner la présence d'une voie d'eau au statut indéterminé qui traverse la parcelle B2614. Si une intervention est envisagée, il sera nécessaire d'expertiser la voie d'eau et possiblement réaliser un dossier au titre de la loi sur l'eau.

Par ailleurs, le site abritera peut-être dans le bâtiment quelques espèces protégées (chiroptères, hirondelles...). Par précaution, il peut être demandé conseil à la DDTM avant toute intervention sur le bâtiment.

Enfin, le site est concerné par une voie bruyante de catégorie 3 (RD 934). Ainsi, selon le projet envisagé, un isolement acoustique sera à prévoir.

II.d. Diagnostics

L'article L.271-4 du code de la construction et de l'habitation impose au vendeur de tout ou partie d'un immeuble bâti de fournir en annexe de la promesse de vente un dossier de diagnostics techniques portant, notamment, sur le constat de présence d'amiante.

Réglementation relative à l'amiante

Le diagnostic est en annexe.

Diagnostic de performance énergétique

Les diagnostics de performance énergétique seront fournis avant l'acte authentique de vente.

Etat des installations intérieures de gaz

Rapports annexés au présent document (annexe...)

Etat des installations électriques

Rapports annexés au présent document (annexe...)

Lutte contre le saturnisme

Le diagnostic sera réalisé et fourni avant l'acte authentique de vente.

III. Les candidats

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 l'EHPAD Pays de Mormal.

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.

IV. Organisation de la consultation

Les cahiers des charges font 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 feront l'objet d'une publicité adaptée, et a minima sur le site du Centre Hospitalier de Le Quesnoy (<https://www.ch-lequesnoy.fr/pratique/appeloffres/>).

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

IV.a. Conditions particulières

Absence de Garantie

La vente est faite sans autre garantie de la part de l'EHPAD Pays de Mormal 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 de l'EHPAD Pays de Mormal. 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'EHPAD Pays de Mormal 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

Absence de conditions suspensives

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

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

IV.b. Organisation des visites

Les visites du bien immobilier mis en vente sont organisées exclusivement à l'une des deux dates fixées ci-dessous.

Les candidats sont invités à confirmer leur présence à l'EHPAD Pays de Mormal auprès de Mme Marie-Agnès Delattre au 03 27 84 73 21 ou à l'adresse : direction @ehpad-landrecies.fr

Les 2 dates de visites sont arrêtées aux :

Vendredi 15 juillet 2022 et Jeudi 29 septembre 2022

En cas d'impossibilité avérée pour un candidat de participer à l'une des 2 visites précitées, il pourra lui être proposé une visite particulière. Pour cela, il pourra prendre rendez-vous en contactant l'EHPAD Pays de Mormal auprès de Mme Marie-Agnès Delattre au 03 27 84 73 21 ou à l'adresse : direction@ehpad-landrecies.fr

Dans leur demande, 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 leur pièce d'identité.

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.

IV.c. Consultation du dossier

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

EHPAD Pays de Mormal de Landrecies

Service de Direction

11, Avenue du Marechal FOCH

59550 Landrecies

Courriel : direction@ehpad-landrecies.fr

En sus des informations figurant dans le présent cahier de consultation, les candidats pourront procéder à toutes les investigations qu'ils estimeront nécessaires et suffisantes pour établir leurs offres en toute connaissance de cause sous réserve qu'elles ne portent pas préjudice à l'EHPAD Pays de Mormal.

Les candidats renoncent par avance à rechercher la responsabilité de l'EHPAD Pays de Mormal quant à la qualité et/ou l'exhaustivité de l'information communiquée.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à faire procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité (cf. § IV.d.), aux vérifications et audits sur les documents figurants dans le dossier d'appel d'offres, d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

IV.d. Confidentialité

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque sauf à leurs conseils, aucune information ou documentation sur la présente vente.

IV.e. Indications relatives au prix

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

L'offre de prix sera ventilée par nature de construction et distinguera clairement, le cas échéant, les différents types de logements (dont logements sociaux le cas échéant).

Les clauses particulières de retour à meilleure fortune au profit de l'EHPAD Pays de Mormal s'appliquent, afin de préserver l'intérêt patrimonial de l'EHPAD Pays de Mormal et d'éviter la spéculation immobilière. Le principe de ces clauses est d'intéresser le propriétaire initial aux évolutions favorables du projet. Elles sont décrites ci-après au chapitre VII, conditions de la vente.

IV.f. Présentation des candidatures

Les candidats devront fournir toutes les pièces utiles permettant à l'EHPAD Pays de Mormal d'apprécier la recevabilité de leur candidature (extrait Kbis, statuts, agrément, Y) et de prouver leur qualité :

- 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, outre les documents équivalents à ceux énoncés ci-avant, 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

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 :

CANDIDATURE À L'ACQUISITION DE :

Pavillon FOCH

11, Avenue du maréchal FOCH 59550 Landrecies

« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER »

et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat.

Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés au V.e. et une offre de prix. Les dossiers doivent être remis en deux exemplaires papier et sur clé USB (documents au format PDF).

Ces plis sont soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

**EHPAD Pays de Mormal de Landrecies
Service de Direction
11, Avenue du Marechal FOCH
59550 Landrecies**

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 et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

IV.g. Date limite de réception des candidatures

Jeudi 1^{er} décembre 2022 à 12h00

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

IV.h. Délais de validité des offres formulées par le candidat

L'offre de contracter des candidats, qui comprend les éléments essentiels du contrat, est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée pendant une durée qui ne saurait être inférieure à 6 mois. Cette offre prend fin à réception par le candidat, d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

L'acceptation par l'État de l'offre entraînera la formation du contrat qui sera réitéré aux termes d'une promesse synallagmatique de vente.

V. Procédure de consultation

V.a. Préambule

Les candidats à la mise en concurrence sont des personnes physiques ou morales de droit privé ou de droit public, intervenant dans le champ de l'aménagement, ou de la construction et de la réhabilitation de logements. Le candidat devra également démontrer qu'il dispose d'expériences dans le domaine.

La sélection sera faite sur l'offre répondant le mieux aux différentes orientations et aux différents critères définis dans les paragraphes ci-dessous du cahier des charges et fonction de la meilleure offre financière.

V.b. Objet de la consultation – Programme

1) Généralités

L'ensemble immobilier sera cédé à l'opérateur qui proposera le projet de meilleure qualité répondant au programme et exigences précisées ci-dessous.

Cette cession, réalisée par l'EHPAD Pays de Mormal dans le cadre de la mobilisation de son foncier dans le cadre des orientations définies par la commune.

L'orientation principale recherchée est la production de logements privés qualitatifs. La ville de Landrecies n'a pas besoin d'accroître son parc social même si une option visant à intégrer une part de logements sociaux à une opération d'ensemble n'est pas à exclure.

La transformation du site en résidence autonomie pour personnes âgées est également une évolution possible d'usage (autorisées au contrôlées par le conseil départemental).

Néanmoins, le bâtiment peut également se prêter à d'autres usages :

- usage commercial
- usage culturel
- usage économique (une partie du bâtiment pourrait accueillir des entreprises du secteur tertiaire, ce qui serait un atout pour la ville de Landrecies)
- centre de formation
- offre de soin, par exemple création d'un centre de soin, d'accompagnement et de prévention en addictologie (CSAPA) pour répondre à un besoin important

2) La programmation

Dans le cadre d'un programme de logements, et en l'absence de programme local de l'habitat, il n'y a pas de règle définie au-delà des souhaits de la commune de ne pas développer du logement social. La communauté de communes du Pays de Mormal, compétente en matière d'habitat, n'évoque pas de projet particulier et invite à prendre en compte les orientations communales. Le nombre de logements proposés devra être en cohérence avec les règles de stationnements du PLUI précisées ci-après.

Tout autre projet, qui ne serait pas à vocation principale d'habitat, devra être en cohérence avec le règlement du PLUI.

3) Orientations et prescriptions

En matière de stationnement, le règlement du PLUI prévoit :

- pour les nouvelles constructions, un minimum d'une place de stationnement par logements (cette disposition ne s'applique pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État).

- pour un changement de vocation d'une construction, il doit être aménagé une place de stationnement à partir de deux logements nouvellement créés.

Les prescriptions et recommandations paysagères et architecturales sont consultables sur le géoportail de l'urbanisme (cf. règlement et orientations d'aménagement et de programmation). Le site n'est pas situé en périmètre "Architecte des Bâtiments de France".

Pour un projet de transformation en logements, la meilleure performance énergétique possible sera recherchée en ciblant à minima l'étiquette D.

Les règles d'accessibilité de droit commun, notamment pour les personnes à mobilité réduite, seront à respecter ainsi que les formalités administratives éventuelles liées aux établissements recevant du public (ERP) ou installations ouvertes au public (IOP).

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle dès lors que la perméabilité du sol le permet, en l'absence de cavités souterraines. Si tel est le cas, les places de stationnement éventuelles seront prévues pour permettre l'infiltration des eaux, sauf impossibilité technique à justifier.

Sur le volet social, la ville de Landrecies n'est pas couverte par les dispositions d'un contrat de ville, en l'absence de quartier prioritaire de la politique de la ville.

V.c. Offre de prix

Elle comportera, en cas de projet portant sur du logement dit social, :

- La charge foncière, par m² de surface de plancher, retenue pour chaque catégorie de logement ;

- Une estimation du prix de revient des logements locatifs sociaux ainsi que du prix de vente des logements locatifs libres et des logements en accession à la propriété ;
- Un plan de financement ;
- Un échéancier prévisionnel détaillé de l'opération qui indique les conditions dans lesquelles l'obligation de réalisation du programme dans un délai de cinq ans sera respectée ;
- Le coût des travaux de réhabilitation.

L'offre de prix sera exprimée en euro, en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

L'offre de prix sera ventilée par nature de construction et distinguera clairement les logements sociaux des autres types de logements.

L'offre de prix sera déterminée sur la base du programme de construction prévisionnel présenté dans le présent cahier des charges et déterminée par un compte à rebours faisant apparaître, en particulier la charge foncière (en euro au m²) retenue pour chaque catégorie de logements et pour chacune des autres composantes du programme.

V.d. Critères qualitatifs

Outre le respect des critères de programmation, la proposition de l'opérateur sera évaluée sur les éléments qualitatifs suivants :

- Critère de programmation de logement au regard des objectifs de la politique de l'habitat

S'il existe, 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, une attention particulière sera portée 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 constructif innovants, la qualité des matériaux, l'inscription dans une démarche exemplaire (Eco Quartier, HQE..)).

V.e. Contenu de l'offre

Le candidat doit formuler une offre contenant les données suivantes :

- Le bon de visite si une visite a eu lieu ;
- 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 ci-dessous (exemples indicatifs) :
- 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 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 énoncés préalablement
- 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'ajout d'un ensemble de schémas, croquis ou plans d'ensemble à l'échelle sera valorisé.

V.f. Choix du candidat

L'État 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 à l'EHPAD Pays de Mormal, seul propriétaire.

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

L'EHPAD 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.

L'EHPAD Pays de Mormal 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, l'EHPAD Pays de Mormal se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. L'EHPAD Pays de Mormal n'aura pas à justifier sa décision d'organiser un second tour.

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'EHPAD Pays de Mormal pourra refuser une demande de substitution.

VI.a. 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 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 l'EHPAD Pays de Mormal.

Un acte notarié de vente sera signé, consécutivement à la mise en concurrence, pour finaliser l'opération.

VI.b. Mode de paiement du prix

Le paiement doit être effectué comptant en totalité dans le mois suivant la réalisation de l'acte authentique de vente.

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

En cas de refus de régulariser la vente, l'EHPAD aura la faculté soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales, soit de faire constater après mise en demeure par exploit d'huissier la défaillance de l'acquéreur.

Dans cette hypothèse, l'EHPAD Pays de Mormal retrouvera sa liberté après l'établissement d'un procès-verbal de carence.

Les sommes dues porteront intérêt au profit du Trésor, au taux légal augmenté de 2 points.

VI.c. 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 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.

VII. Conditions de la vente

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

- **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'EHPAD 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 complément de prix 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 complément de prix s'élevant à la somme de xxx EUROS (xxx €) HT par m², quelle que soit la destination de la construction projetée.

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 complément de prix ;
- 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 tème 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 du complément éventuel de prix. »

VIII. Juridiction compétente

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seuls sont compétents les tribunaux administratifs de LILLE.

IIX. Annexes

- Annexe 1 : Plan cadastral simple – pavillon FOCH
- Annexe 2 : Plan Locaux
- Annexe 3 : Rapport de vérification électricité – visite périodique
- Annexe 4 : Rapport de vérification règlement électricité
- Annexe 5 : Rapport état d'entretien et bon fonctionnement des installations de gaz
- Annexe 6 : Rapport état d'entretien et bon fonctionnement chauffage
- Annexe 7 : Plan Local d'Urbanisme Landrecies

- Annexe 8 : Rapport Amiante
- Annexe 9 : Rapport d'intervention rongeurs et insectes