



VILLE D'ANNOEULLIN

APPEL A PROJETS

**CESSION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DESTINE
A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS**

Cahier des charges

Date et heure de réception limite des dossiers de candidature :

31/12/2024 à 17h00

Table des matières

| | |
|--|----|
| 1. Résumé | 3 |
| 2. Contexte et principes directeurs | 4 |
| 2.1 Contexte | 4 |
| 2.2 Candidats éligibles | 16 |
| 2.3 Moyens alloués à l'appel à projets | 16 |
| 2.4 Pilotage et évaluation de l'appel à projets | 17 |
| 3. Projets attendus des candidats | 18 |
| 3.1 Contexte des projets attendus | 18 |
| 3.2 Ambition du projet | 18 |
| 3.3 Objectifs stratégiques du projet | 18 |
| 3.4 Programme, prix d'acquisition et plan de mise en œuvre | 18 |
| 3.5 Evaluation des projets | 19 |
| 4. Modalités de candidature, de sélection et d'accompagnement du projet | 20 |
| 4.1 Composition et dépôt des dossiers de candidature | 20 |
| 4.2 Critères d'éligibilité des projets | 21 |
| 4.3 Critères et modalités de sélection des projets | 21 |
| 4.4 Cadre financier..... | 23 |
| 4.5 Modalités de conventionnement et de suivi du projet | 24 |

1. Résumé

L'Établissement Public Foncier de Hauts-de-France (EPF HdF) est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à Annœullin, Rue de Touraine et Rue du huit mai, dont il a fait l'acquisition pour le compte de la commune d'Annœullin.

Ce foncier a été identifié par la commune afin de concourir à son obligation de rattrapage de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Le présent appel à projets, mené par la commune d'Annœullin, a pour objet la cession de ce foncier au profit d'un opérateur en vue de la réalisation d'un programme de logements.

Localisé en bordure de l'axe principal et de l'église Saint Martin, le projet retenu devra contribuer à la revitalisation de ce quartier en proposant une offre de logement de qualité.

L'objectif est de créer de nouveaux logements locatifs sociaux, tout en limitant la consommation de terre agricole et en préservant les champs captants.

Le tènement foncier dispose d'une surface totale de 8 690m².

Le candidat est invité à proposer un prix d'acquisition HT pour la totalité du foncier cédé, bilan à l'appui.

L'appel à projets est ouvert à tous types de candidats.

La date limite de réception des candidatures est fixée au 31/12/2024 à 17h00.

Cette consultation n'est pas soumise au droit de la commande publique et ne pourra donner lieu à aucune prime ou indemnité de la part de la commune d'Annœullin.

2. Contexte et principes directeurs

2.1 Contexte

La commune d'Annœullin

Située au sud de la métropole européenne de Lille et comprenant environ 10 400 habitants, la commune d'Annœullin souhaite poursuivre le développement de son centre-ville tout en limitant la consommation de terres agricoles et en préservant les champs captants.

La Commune d'Annœullin dispose d'environ 700 logements sociaux, ce qui représente environ 19 % du parc de la Commune. En situation de déficit au titre de la loi SRU et participant aux objectifs de préservation de la ressource en eau de la Métropole, la commune s'est engagée dans un partenariat avec l'EPF visant à produire du logement incluant une part de logements sociaux en renouvellement urbain.

L'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France (EPF HdF)

Créé en 1990 par l'Etat, l'EPF HdF est un Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial (EPIC), qui accompagne les collectivités désireuses de maîtriser leur foncier et de recycler leurs espaces dégradés.

Présent dès les prémices du plan d'aménagement de la collectivité, l'EPF acquiert, requalifie, gère puis cède à la collectivité ou à un aménageur un foncier exploitable pour mener à bien le projet. Son champ d'action s'est diversifié et il exerce aujourd'hui pleinement son rôle d'opérateur foncier pour accompagner les collectivités dans la maîtrise de leur foncier et le recyclage de leurs espaces dégradés.



Convention entre la commune d'Annœullin et l'EPF

L'intervention de l'EPF se déroule en 6 étapes :

Contractualisation avec les collectivités territoriales.

L'EPF reçoit une sollicitation par courriel, courrier ou téléphone. Un chef de projet étudie cette demande, rencontre la collectivité pour mieux comprendre le besoin. La proposition d'intervention qui résulte de ces échanges est soumise au vote du conseil d'administration. Ce dernier statue sur la légitimité de la demande aux vues de la politique d'intervention de l'EPF. L'EPF signe alors une convention pré-opérationnelle ou opérationnelle, en fonction du type de projet.

Négociation et acquisition des biens situés dans le périmètre foncier défini.

Une fois le projet validé, et la convention signée, notre équipe de négociateurs entre en jeu. Ils rencontrent les propriétaires, établissent des propositions d'acquisition conformes aux prix du marché, négocient puis signent l'achat chez le notaire.

Gestion et mise en sécurité des sites acquis.

Dès le bien acquis, l'EPF souscrit une assurance et met en sécurité les lieux. Nos équipes installent des moyens de sécurité (portes et fenêtres blindées, systèmes de surveillance, gardiennage...), gèrent les flux : gaz, eau, électricité (payer, résilier, dé-raccorder). L'établissement s'acquitte des obligations de tout propriétaire, notamment le paiement des taxes foncières.

Réalisation de travaux de requalification si nécessaire.

En fonction des nécessités du projet, l'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification de tout ou partie des biens dont il est propriétaire. La force de l'EPF réside dans son expertise forte et dans sa capacité à mobiliser un réseau d'entreprises spécialisées sur les problématiques de déconstruction, traitement des sources concentrées de pollution, requalification de friches industrielles, dans le respect des règles de la commande publique.

Cession du foncier déconstruit à la collectivité ou à tout autre opérateur que celle-ci aura désigné.

Suivi du projet réalisé sur le foncier ayant fait l'objet de l'intervention de l'EPF.

**C'est dans ce cadre que la commune
d'Annœullin et l'EPF ont signé la convention
opérationnelle dénommée « Cœur d'ilot, rues
de Touraine et du 8 mai ».**

Le site de l'appel à projets

Le site objet du présent appel à projets est situé entre les rues de Touraine et du 8 mai 1945. Il constitue un îlot traversant.

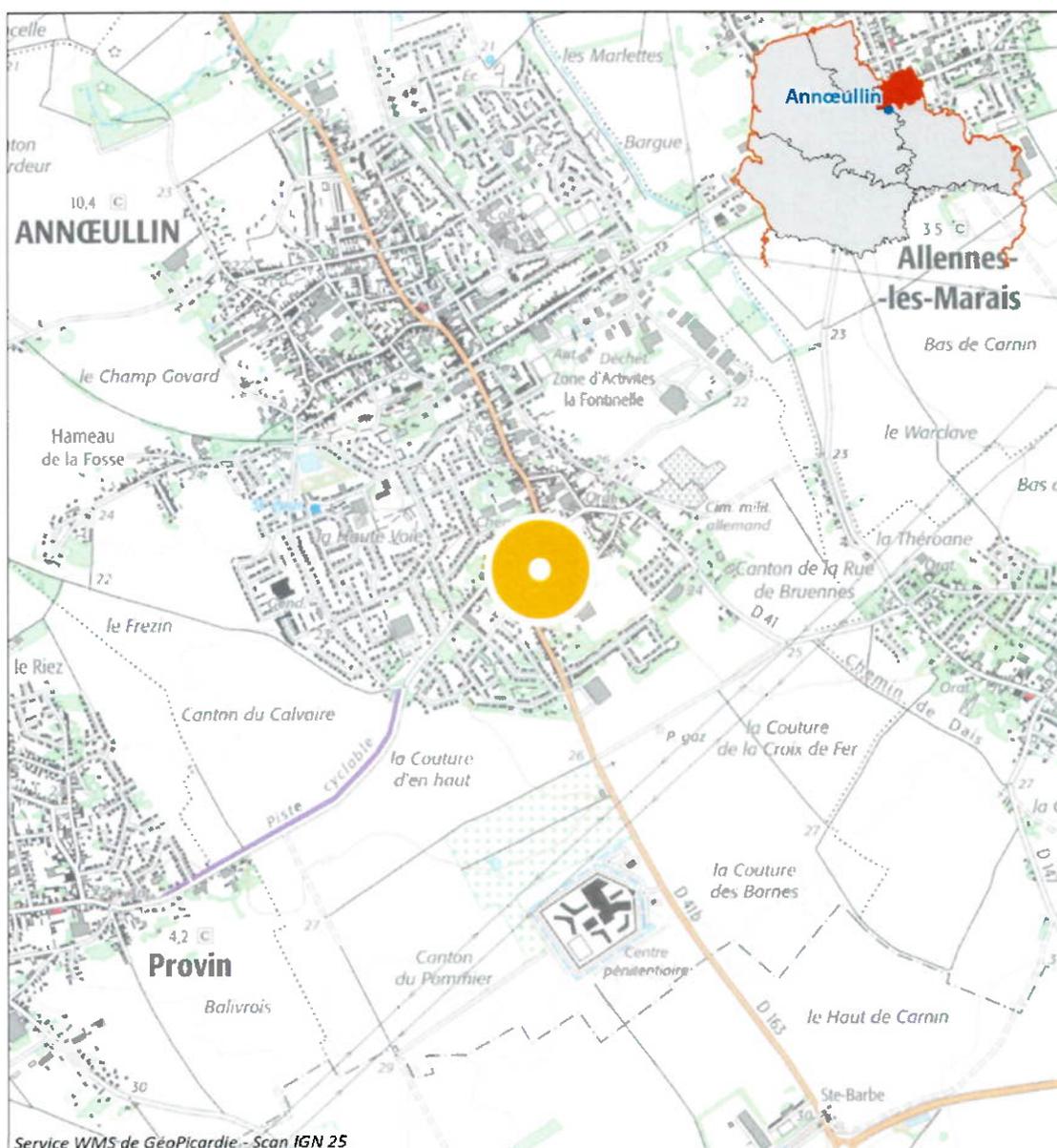
Le site est constitué d'un ancien magasin d'alimentation générale ALDI, d'un entrepôt libre d'occupation sur une superficie cadastrale de **8690m²**.

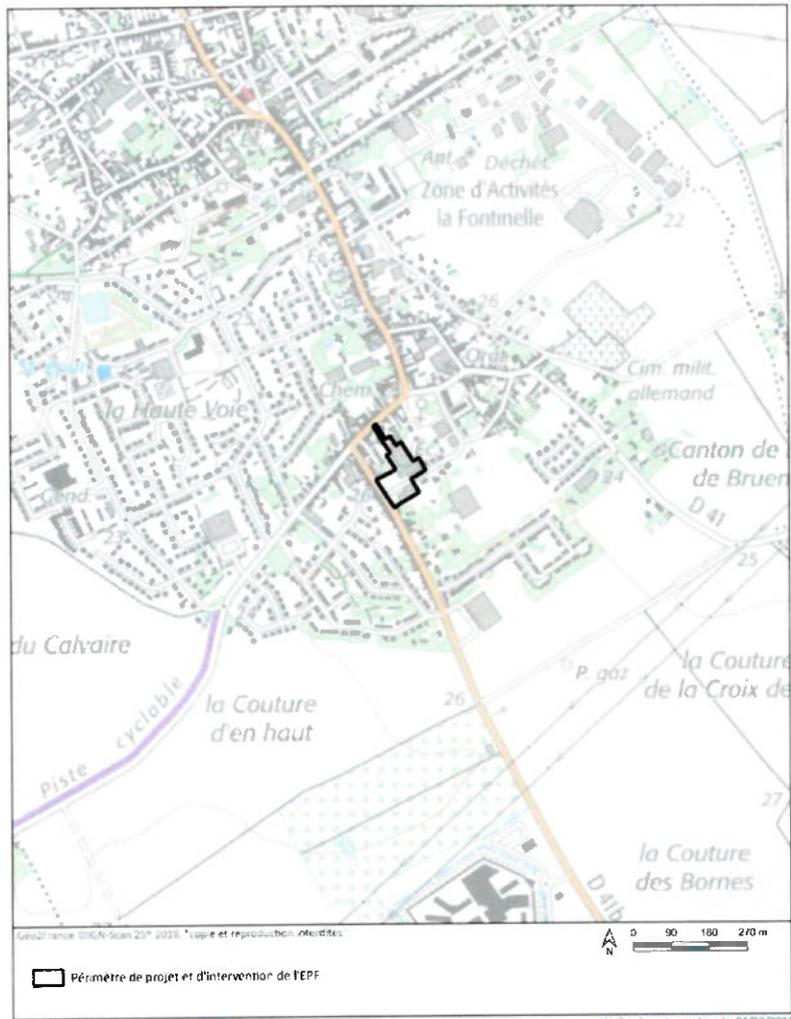
L'appel à projets porte sur la totalité du périmètre foncier.

La totalité de cet ensemble immobilier est vacant.

Le bâti sera démoli en totalité par l'EPF avant la cession.

PLANS DE SITUATION

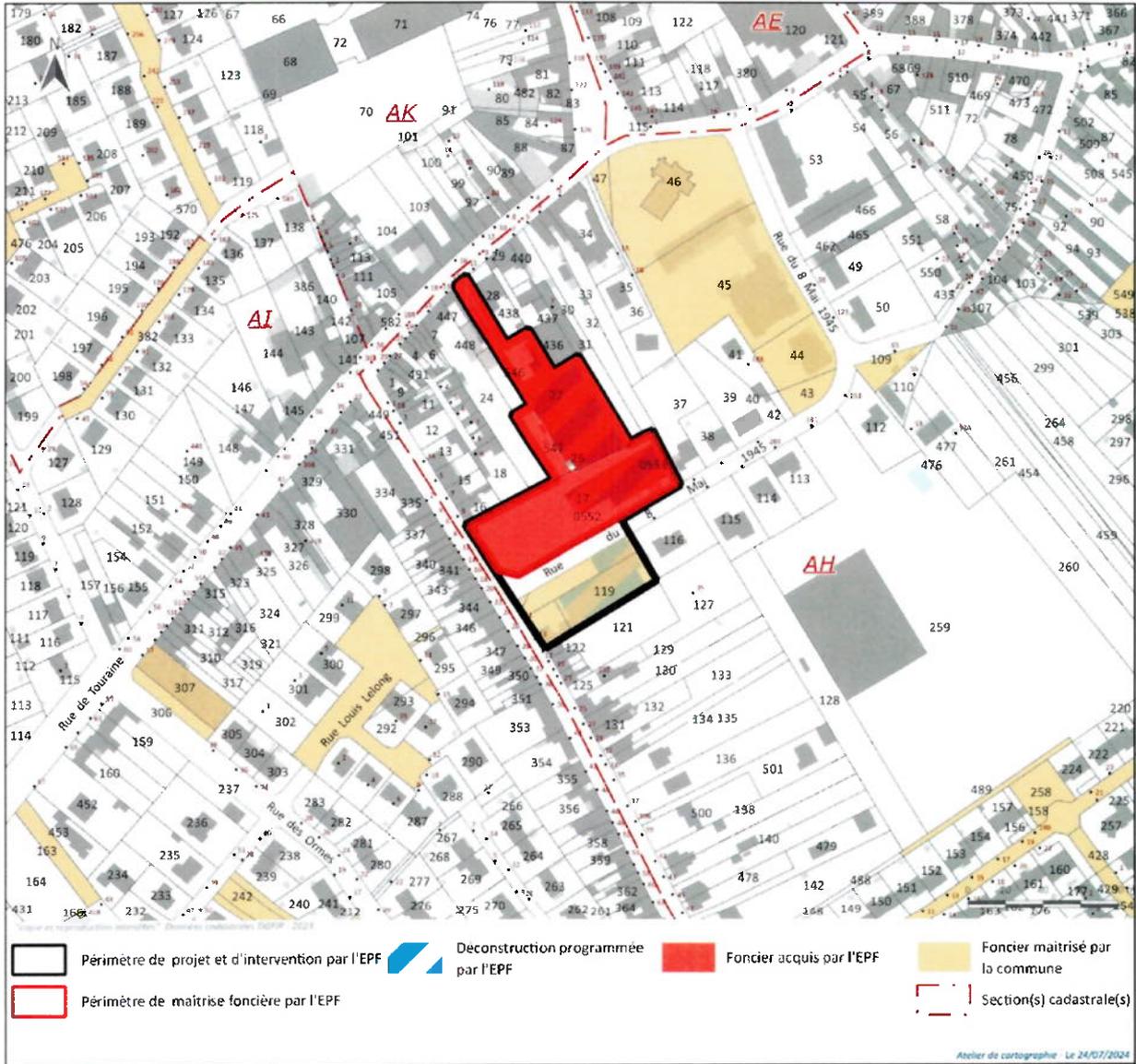




VUE AERIENNE



PARCELLAIRE



PHOTOS DU SITE

Zones de prise A-B-C-D :



Zone A : Entrée du site depuis la Rue de Touraine :





Zone B : Parking de l'ancien supermarché ALDI



Nb : Le transformateur ainsi que la voie d'accès sur la gauche de cette image restent en place par le biais d'une servitude.



Zone C : Rue du huit mai



Zone D : Entrepôt à l'angle Rue du huit Mai / rue de Carvin



PLAN CADASTRAL



PARCELLES CONCERNEES

| Commune | Propriétaire actuel | Adresse du bien | Référence cadastrale | Superficie |
|-----------|---------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|
| Annœullin | Commune | 11 rue de Carvin | AH 117 | 672 m ² |
| Annœullin | Commune | 13 rue de Carvin | AH 118 | 322 m ² |
| Annœullin | Commune | 13 rue de Carvin | AH 119 | 940 m ² |
| Annœullin | Commune | 11 rue de Carvin | AH 425 | 24 m ² |
| Annœullin | EPF | Rue du 8 mai 1945 | AH 552 | 3758 m ² |
| Annœullin | EPF | Metz st vaast | AH 26 | 15 m ² |
| Annœullin | EPF | 11 rue de Touraine | AH 27 | 2557 m ² |
| Annœullin | EPF | Rue de Touraine | AH 547 | 402 m ² |

Contenance totale : 8690 m²

Le site de l'appel à projets est composé de :

- L'angle entre la Rue de Carvin et la rue du 8 mai 1945 (parcelles AH 117, 118, 119, 425) correspondant à un ancien entrepôt libre d'occupation avec maison dont l'ensemble des bâtis seront déconstruits par l'EPF
- Rue de Touraine (parcelles AH 26, 27, 547, 552) correspondant à un ancien magasin d'alimentation générale ALDI, et à un immeuble d'habitation comprenant un local commercial, dont l'ensemble des bâtis seront déconstruits par l'EPF.

Le site est soumis aux dispositions du PLU 3 de la MEL.

Le site est classé au sein des zones UGE4.1AAC/PIG1 et UGE4.1AAC/PIG2, dont le règlement est annexé (Annexe 2).

Le futur programme devra respecter les prédispositions du PLH de la Métropole Européenne de Lille.

Certaines parcelles du foncier cédé sont soumises à des servitudes de mixités sociales (SMS).

Les dispositions du PLU sont plus amplement détaillées dans le règlement, et dont le plan de zonage est annexé aux présentes (Annexe n°1).

Une aire de stationnement publique d'environ 400 m² est souhaitée par la commune d'Annœullin, sur la parcelle AH552 et en front à rue de la rue de Carvin. Cette aire de stationnement sera rétrocédée à la commune.

Le site a fait l'objet d'une étude de préprogrammation et de capacité (Annexe n°3). Cette étude a identifié différents enjeux que sont :

- La liaison entre la rue de Touraine et la rue du 8 mai 1945
- La sécurisation des accès et des croisements
- La mise en valeur des déplacements doux
- L'accompagnement du traitement paysager sur l'ensemble du projet
- Le mix entre logements collectifs et individuels
- La densité : 50lgts/ha minimum
- 1/3 de logements en locatif social

Servitudes :

Rue de Carvin :

Une convention d'occupation de terrain est signée avec Electricité de France pour l'implantation du transformateur sur une superficie de 20m² sur la parcelle AH 552.

De plus, une servitude de passage existe afin de desservir l'accès aux parcelles AH16 et AH18.

Rue du huit mai 1945 :

Une servitude de 1m, le long de la parcelle AH 552, permet l'installation et la gestion de l'éclairage public par la collectivité.

Ces servitudes existantes sont amenées à être conservées et seront reprises à l'acte de vente.

Archéologie :

Une consultation préalable au futur projet d'aménagement, conforme à l'article R523-12 du code du patrimoine concernant d'éventuelles prescriptions archéologiques préventives, a été déposée le 12 mai 2022. Suite à cette consultation, les services de la préfecture ont informé le 17 mai 2022 la commune d'Annœullin renoncer à émettre des prescriptions d'archéologie préventive sur le projet au regard de l'état des connaissances archéologiques sur le secteur (Annexe n°4). Cette renonciation est valable 5 ans.

Travaux de proto aménagement réalisables sur le site par l'EPF

Le calendrier prévisionnel des travaux prévoit une fin des études préalables en décembre 2024, puis 2 mois de préparation, 5 mois d'exécution des travaux et 2 mois pour la remise des pièces travaux et le solde comptable, fin septembre 2025.

Le détail des travaux qui seront réalisés par l'EPF est repris en annexe. **(Annexe n°5)**

2.2 Candidats éligibles

L'appel à projets est ouvert à tous types de candidats : opérateurs immobiliers/urbains, habitat participatif...

Il est toutefois attendu des candidats des références sur les réalisations déjà effectuées sur le volet habitat et qu'ils démontrent leur capacité financière à réaliser le projet.

2.3 Moyens alloués à l'appel à projets

Le prix de vente du foncier est en principe égal au coût de revient pour l'EPF.

Le coût de revient correspond à l'ensemble des dépenses opérationnelles réalisées par l'EPF au titre de la convention opérationnelle signée avec la commune d'Annœullin, déduction faites des recettes perçues.

Toutefois, dans la mesure où le projet retenu répond à un besoin de logements et participe à l'ambition de produire des logements, de revitaliser les centralités et de traiter les friches résidentielles, il pourra bénéficier des aides mises en place par l'EPF dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2020-2024.

Ces aides consistent en :

- ❖ La réalisation et l'aide au financement du coût des études et travaux de proto aménagement (prise en charge financière de 80% du coût de l'opération de travaux)
- ❖ Une minoration du prix de vente du foncier (par rapport à son coût de revient) dont l'obtention et le montant sont soumis à validation par l'EPF

MINORATION DU COUT DES TRAVAUX

Financement du coût

- Des études
- Et des travaux de proto-aménagement (déconstruction et traitement des sources de pollution concentrées, pré-verdissement)



DISPOSITIF DE DÉCOTE FONCIÈRE

En faveur des projets de :

- Production de logements : soit opérations immobilières OU opérations mixtes avec un enjeu de centralité
- Ou de
- Nature en ville

Déterminé par le compte à rebours de l'opération
Et en fonction des co-financements mobilisés

2.4 Pilotage et évaluation de l'appel à projets

Le présent appel à projets est mené par la commune d'Annœullin qui diffusera le présent appel à projets sur la plateforme des marchés publics.

La Commune d'Annœullin et L'Etablissement Public Foncier diffuseront le présent appel à projets sur leurs différents réseaux sociaux.

La commune d'Annœullin réceptionnera les candidatures par voie électronique sur la plateforme des marchés publics.

L'analyse des offres sera effectuée conjointement par la commune d'Annœullin et l'EPF.

La commune d'Annœullin notifiera les résultats de l'appel à projets par voie électronique.

La commune d'Annœullin délibérera en conseil municipal pour autoriser la cession du site au lauréat.

Le site comprenant un foncier appartenant à la Commune et un foncier appartenant à L'EPF, les deux actes de cession seront formalisés concomitamment au profit du lauréat.

L'EPF réalisera le contrôle de la réalisation effective du projet. Il évaluera également le processus et le suivi du projet : évaluation/retour d'expérience du lauréat dans les 1 an et 5 ans de la livraison des logements.

Le but est de mesurer la réussite du projet eu égard à l'ambition initiale et aux objectifs stratégiques ainsi que l'amélioration des futurs appels à projets.

Le lauréat sera amené à participer à cette évaluation selon des modalités décrites au **4.5 Modalités de conventionnement et de suivi du projet.**

Une communication sera faite par la commune et l'EPF à chaque étape de l'appel à projets et de la réalisation du projet.

Les réalisations ambitieuses de l'opérateur sélectionné seront mises en avant par l'EPF.

Elles pourront faire l'objet d'une communication sur les réseaux sociaux ou dans le rapport d'activité de l'EPF, ainsi que par la commune.

3. Projets attendus des candidats

3.1 Contexte des projets attendus

Le candidat devra développer sa compréhension du contexte à l'échelle de l'environnement immédiat du projet (insertion architecturale, urbaine...) et de la commune justifiant sa programmation.

3.2 Ambition du projet

Le candidat devra exprimer l'ambition de son projet par la forme d'un slogan.

3.3 Objectifs stratégiques du projet

Le présent appel à projets vise la sélection d'un opérateur immobilier et d'un projet de logements. Cet opérateur devra démontrer sa capacité à acquérir le site et à y réaliser le programme sélectionné.

En 2020, une étude de pré-programmation a été réalisée par l'entreprise SEMAPHORE pour le compte de l'EPF. (**Annexe n°3**)

Cette étude retient le positionnement stratégique du site, qui devra participer à la qualification du quartier en offrant une respiration à proximité de l'entrée sud de la ville et des perspectives vers le clocher de l'église, pour renforcer les espaces.

Plusieurs enjeux urbains ont été identifiés à l'échelle du site et de la commune, comme veiller à structurer l'îlot et sécuriser les croisements des véhicules et les accès, mais aussi intégrer le projet dans le tissu urbain existant, en proposant des espaces aérés et une continuité piétonne à travers l'îlot.

3.4 Programme, prix d'acquisition et plan de mise en œuvre

Cet appel à projets porte sur la qualité du projet (selon les objectifs et attendus développés aux présentes) et sur le montant de la charge foncière proposée (prix d'acquisition).

Programme

Il est attendu du candidat qu'il réalise des logements.

Les typologies de logement sont libres et doivent être adaptées aux besoins de logements sur la commune. L'opération devra intégrer une part significative de logements sociaux, en respectant les orientations du PLH et les servitudes de mixités sociales en vigueur au PLU.

Le projet devra proposer une continuité piétonne et être intégré dans le tissu urbain de la commune, comme précisé au paragraphe **3.3 Objectifs stratégiques du projet**.

Il devra également proposer un parking public, accessible à tous dont les futurs résidents du projet, sur une surface d'environ 400m² à l'angle de la rue de Carvin et du huit mai 1945 côté transformateur ENEDIS. Ce parking sera rétrocédé à la Commune après réalisation.

Également, l'EPF réalisant un confortement uniquement provisoire des habitations existantes de l'autre côté à l'angle de la rue de Carvin et du Huit mai 1945, le projet devra proposer une construction pérenne en mitoyenneté.

Prix d'acquisition

Le candidat est invité à proposer un prix d'acquisition HT pour la totalité du foncier cédé.

Le coût de revient de l'opération pour l'EPF et les aides éligibles sont décrites ci-après au paragraphe **4.4 Cadre financier**.

L'EPF, compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, soumet la revente des biens acquis au régime de la TVA applicable au moment de cette revente. S'agissant d'une cession de terrain à bâtir, la Commune soumet également la revente des biens acquis au régime de la TVA applicable au moment de cette revente.

La TVA est donc ajoutée au prix de cession.

Plan de mise en œuvre

Le candidat présente les moyens d'atteindre les objectifs visés et la réalisation du programme immobilier.

Il est invité à procéder à toutes les études et investigations pour identifier l'ensemble des risques et s'assurer de la compatibilité du site cédé avec son projet. Des conditions suspensives de réalisation d'études de sols et géotechniques pourront toutefois être insérées dans la promesse de vente.

Le calendrier de mise en œuvre du projet devra être précisé et intégrera le calendrier des travaux EPF le cas échéant. cf. **Calendrier prévisionnel**.

3.5 Evaluation des projets

Il est attendu du candidat qu'il précise comment il évaluera les résultats de l'opération 1 an après la livraison des logements et 5 ans après la livraison des logements en termes de :

- ❖ Bien être : qualité de la programmation, insertion urbain, architecturale, paysagère et environnementale
- ❖ Attractivité : amélioration du cadre de vie, revitalisation des centralités, mixité sociale

4. Modalités de candidature, de sélection et d'accompagnement du projet

4.1 Composition et dépôt des dossiers de candidature

Dossier de candidature

Les candidats devront déposer leur dossier de candidature. Il présente les éléments suivants et ne doit pas dépasser 30 pages (annexes comprises).

I. Une note de présentation du candidat comprenant :

- ❖ La présentation du candidat datée et signée par la personne habilitée à engager la société. En cas de groupement, identification des membres du groupement, répartition des rôles, forme du groupement et habilitation du mandataire
- ❖ Les références du candidat (ou des membres du groupement) sur des opérations de logement déjà réalisées

II. Une note de présentation du projet comprenant :

- ❖ Le slogan du projet
- ❖ Tout élément descriptif et graphique visant à présenter le projet. La qualité de la réflexion et de la présentation seront jugées avec attention

III. Les éléments financiers comprenant :

- ❖ L'offre d'acquisition du site : prix hors taxes incluant la part travaux à la charge de l'acquéreur le cas échéant
- ❖ Le bilan d'opération complété, daté et signé

Dans l'hypothèse où l'opération ne serait pas équilibrée, une explication des raisons du déficit estimé est attendue

IV. Une note présentant le montage juridique et opérationnel comprenant :

- ❖ La stratégie et le phasage de commercialisation
- ❖ Les modalités d'évaluation du projet 1 an et 5 ans après la livraison des logements

Renseignements complémentaires

Toute information relative à l'appel à projet pourra faire l'objet d'une question écrite transmise sur la plateforme des marchés publics sous la référence : **AAP site ancien Aldi**.

Il ne sera répondu à aucune question orale dans un souci d'équité entre les candidats.

Modalités de remise des dossiers

Les dossiers de candidature devront être transmis par voie dématérialisée uniquement sur la plateforme des marchés publics.

La date limite de dépôt des candidatures est fixée au 31/12/2024 à 17h.

Entretien avec les opérateurs-gestionnaires présélectionnés : courant 01/2025

Désignation du lauréat : 28/02/2025

4.2 Critères d'éligibilité des projets

Pour être recevables, les candidatures devront respecter les conditions suivantes :

- ❖ Conformité de chaque partie du dossier de candidature aux exigences de fond et de forme
- ❖ Complétude du dossier de candidature
- ❖ Respect de la date limite de remise

4.3 Critères et modalités de sélection des projets

Critères de sélection

Les offres seront examinées sur la base du dossier de candidature remis selon les critères suivants :

Critère 1 : Qualité des références et solidité du groupement (jugée sur les opérations de logement déjà réalisées détaillées dans la note de présentation du candidat)

Critère 2 : Qualité du projet (jugée sur la note de présentation du projet)

Critère 3 : Offre d'acquisition et prix de sortie proposés (jugée sur les éléments financiers produits par le candidat)

Critère 4 : Méthodologie de mise en œuvre (jugée sur la note du montage juridique et opérationnel)

Chacun des critères ci-dessus sera noté de 0 à 3 selon le principe suivant :

Note = 0 : non conforme (absence d'éléments permettant d'analyser le critère)

Note = 1 : insuffisant

Note = 2 : correct

Note = 3 : très satisfaisant

La note de chacun des critères sera pondérée de la manière suivante :

Note du critère 1 : application d'un coefficient 2

Note du critère 2 : application d'un coefficient 2

Note du critère 3 : application d'un coefficient 4

Note du critère 4 : application d'un coefficient 2

La note globale de l'ensemble des critères sera donc chiffrée sur 30 points.

Modalités de sélection

La collectivité établit un tableau d'analyse des offres partagé avec l'EPF.

A la suite de cette analyse, la commune d'Annœullin sélectionne un lauréat ou se réserve le droit d'auditionner les candidats les mieux notés.

L'audition éventuelle des candidats

Des auditions seront réalisées en tant que besoin par la commune d'Annœullin et l'EPF.

Les candidats seront informés par courrier électronique de l'organisation des auditions.

Elles se dérouleront dans les locaux de la commune d'Annœullin en présence des membres du jury.

Les opérateurs pourront adapter leurs offres en fonction des discussions opérées dans un délai de 3 semaines.

Ce complément est transmis sur la plateforme des marchés publics sous la référence : **AAP site ancien Aldi.**

Composition du jury

Le jury de sélection est composé à minima :

- ❖ De représentants de la commune d'Annœullin : Monsieur le maire ainsi que l'adjoint au logement, l'adjoint à l'aménagement, l'adjoint aux travaux, le DGS, le responsable du service urbanisme, le DST.
- ❖ De représentants de l'EPF : Le Chef de projet

Résultats de l'appel à projets

Les résultats de l'appel à projets et le choix de l'opérateur se feront par décision de la commune d'Annœullin, avec l'accord de l'EPF, et seront notifiés par courrier électronique à l'ensemble des candidats.

Les propositions reçues n'engageront pas l'EPF à céder le site objet des présentes si la commune d'Annœullin estime que les propositions reçues ne sont pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à en justifier.

La commune d'Annœullin se réserve le droit de déclarer l'appel à projets infructueux.

Le choix de candidat retenu fait l'objet d'une délibération de la commune d'Annœullin autorisant la vente du foncier à son profit pour la réalisation du projet retenu.

La Commune, L'EPF et le lauréat contractualisent leurs engagements dans deux promesses de vente concomitantes dans les 4 mois de la notification des résultats de l'appel à projet ainsi qu'il sera dit ci-après. (cf. **4.5 Modalités de conventionnement et de suivi du projet**).

Il est rappelé que l'appel à projet incluant des parcelles ayant pour propriétaires distincts la commune d'Annœullin et l'Etablissement public foncier, c'est la raison pour laquelle deux promesses de ventes devront être réalisées concomitamment. Il en va de même pour les actes notariés de cessions.

4.4 Cadre financier

Concernant le foncier EPF, le cout de revient prévisionnel de l'opération est de **1 605 000 € HT** au 31/08/2024. Il est décomposé comme suit :

- **895 000€ HT** pour les frais d'acquisition (dont frais notariés)
- **110 000€ HT** pour les frais de portage
- **600 000€ HT** pour les études et travaux de pro aménagement

Concernant le foncier Communal, le coût de revient a été estimée à **165 200€ HT**.

Le prix de cession est en principe égal à ce coût de revient. Cependant, le projet retenu pourra bénéficier des aides financières mises en place par l'EPF, à savoir :

- ❖ Une aide au financement du coût des études et travaux de proto aménagement :

Le projet retenu pourra bénéficier d'une aide à hauteur de 80%, soit **480 000€ HT**

La part à charge prévisionnelle de l'acquéreur (20%) est en conséquence de **120 000€ HT**.

Toute évolution significative (+10%) de ce montant prévisionnel venant remettre en question la réalisation du projet sera argumentée et débattue entre l'EPF, la commune et le lauréat.

Le prix de cession est en principe égal à ce coût de revient diminué du coût des travaux soit 1 125 000 €HT pour le foncier EPF, auquel s'ajoute les 165 200€ du foncier Communal, soit 1 290 200€ HT.

Néanmoins, le candidat est libre de proposer un prix d'acquisition, accompagné des bilans promoteurs et des bilans d'aménagements relatifs à l'opération.

Ces bilans et l'offre foncière associée seront analysés sur la base de la programmation proposée.

Après analyse et acceptation de l'offre, la décote foncière sera obtenue en retranchant au coût de revient, le prix de cession accepté et l'aide pour les études et travaux de proto aménagement. L'aide accordée ne sera définitivement acquise qu'à l'issue du contrôle de la réalisation du projet qui sera effectué par l'EPF au plus tard dans les 5 ans de la cession.

4.5 Modalités de conventionnement et de suivi du projet

Formalisation des engagements

Si l'appel à projets est fructueux, une promesse synallagmatique de vente devra être signée entre l'EPF et le lauréat, ainsi qu'entre la commune et le lauréat dans les 4 mois de la notification du choix de l'opérateur.

Passé le délai de 4 mois, l'EPF et/ou la commune, auront la possibilité de ne pas donner suite avec le lauréat et de déclarer lauréat le candidat suivant dans le classement.

Le délai de 4 mois pour signer un acte de vente ou une promesse s'applique alors au nouveau lauréat à compter de la date de la notification de sa désignation.

La promesse de vente reprend la description du programme immobilier sélectionné, le calendrier de l'opération ainsi que le cas échéant le montant de la décote accordée par l'EPF sur le prix de cession.

Elle pourra notamment intégrer les conditions suspensives d'usage suivantes :

- Réalisation d'études géotechnique et environnementales dont les résultats ne remettent pas en cause de manière significative la réalisation du projet
- Obtention d'une autorisation d'urbanisme purgée de tous recours
- Obtentions des décisions de financement du projet

Si les études réalisées concluent à la non-faisabilité du projet, le lauréat acquéreur sera libéré de tout engagement et la Commune et l'EPF auront la faculté de déclarer lauréat le candidat suivant dans le classement.

La signature définitive des actes de vente devra intervenir au plus tard avant le 31/12/2025.

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

- Il prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve au jour de la vente, sans recours contre le vendeur.
- Il s'assurera de la compatibilité du site cédé avec la réalisation de son opération.
- Il s'engagera à mentionner son partenariat avec l'EPF dans toutes les actions de communication portant sur le projet.
- Il s'engagera à verser à l'EPF une indemnité correspondant au montant de la décote accordée sur le prix de cession actualisée au taux d'intérêt légal, en cas de non-réalisation du programme immobilier constaté lors du contrôle qui sera réalisé par l'EPF dans les 5 ans de la cession au plus tard.
- Il s'engagera à évaluer et à rendre compte à l'EPF et à la commune d'Annœullin, 1 an et 5 ans après la livraison des logements, des résultats de l'opération en termes de bien être, de préservation de l'environnement et d'attractivité.

Calendrier prévisionnel

- ❖ Date limite de dépôt des candidatures : 31/12/2024
- ❖ Désignation du lauréat et notification des résultats : 28/02/2025
- ❖ Signature promesse de vente sous conditions suspensives : 31/06/25 au plus tard
- ❖ Date de signature de l'acte de vente au plus tard : 31/12/2025 au plus tard
- ❖ Travaux EPF (études préalables, préparation, exécution, remise des pièces travaux et solde comptable) : 2024 – Septembre 2025
- ❖ Evaluation/retour sur expérience de l'acquéreur : 1 an après la livraison des logements, 5 ans après la livraison des logements
- ❖ Contrôle des engagements ayant justifié l'application des aides financières : 5 ans après la cession du foncier au plus tard (ou sur demande anticipée)

Etudes préalables, préparation, exécution, remise des pièces travaux et solde comptable

Il est ici précisé que le calendrier prévisionnel de la cession pourra faire l'objet d'adaptations par le candidat à l'exception des dates de signatures au plus tard de la promesse de vente et de la vente.

Candidatures en ligne jusqu'au 31/12/2024 à 17h

Annexes

Annexe 1 : Plan de zonage du PLU 3

Annexe 2 : Règlement du PLU 3 sur les zone UGE4.1 et UGE4.2

Annexe 3 : Etude de préprogrammation et de capacité – Février 2020

Annexe 4 : Retour Préfecture - Archéologie préventive préalable au projet – 17 mai 2022

Annexe 5 : Détail des travaux de proto aménagement réalisés par l'EPF