

CESSION IMMOBILIERE AVEC CHARGES

Cahier des charges

TOURCOING

3 rue des Quais



SOMMAIRE

1.	DESCRIPTION DU SITE.....	3
1.1	Contexte	3
	Contexte communal	3
	Caractéristique du quartier	3
1.2	Site	4
	Désignation	4
1.3	Plan Local d’Urbanisme (PLU).....	7
	Zonage et occupation / utilisation du sol	7
	Secteur protégé	8
1.4	Données environnementales	9
2.	CHARGES RELATIVES À LA CESSION.....	9
3.	ORGANISATION DE LA CONSULTATION PREALABLE A LA CESSION.....	10
3.1	Documents de la consultation.....	10
3.2	Remise des propositions d’acquisition	10
3.3	Contenu de la proposition	11
3.4	Choix de l’acquéreur.....	12
4.	CONDITIONS DE CESSION	13
	ANNEXES.....	14

PREAMBULE

Le présent cahier des charges expose les modalités de cession d'un ensemble immobilier situé 3 rue des Quais à TOURCOING, dont la MEL est propriétaire et dont elle procède à la mise en vente sur la base d'une mise en concurrence.

Il est rappelé que les collectivités territoriales n'ont pas d'obligation de mise en concurrence préalablement à la cession amiable de biens relevant de leur domaine privé.

La présente procédure de mise en vente est organisée par la Direction Stratégie Opérations Foncières de la MEL, sur la base du présent cahier des charges contenant les conditions de vente et informations juridique, administrative et technique relatives à l'immeuble.

Renseignements auprès du Service Action Foncière – Unité Valorisation.

Contact : ventesimmobilieres@lillemetropole.fr

1. DESCRIPTION DU SITE

1.1 Contexte

Contexte communal

Avec une population de 95.329 habitants, TOURCOING est la troisième commune de la Métropole. Avec 31% de logements locatifs sociaux, les enjeux en matière de programmation urbaine et sociale sont primordiaux. Concernée par la politique de la ville, plusieurs quartiers de cette commune sont impactés par la rénovation urbaine.

Caractéristique du quartier

Ce bien se situe dans le quartier Gambetta de TOURCOING.

Ce quartier n'est pas inscrit dans le programme de rénovation urbaine. L'ensemble « rue des quais » est situé dans un secteur « peu fragile » au titre de l'ACI avec un taux de 3,5% de logements sociaux à l'échelle de l'Iris.

1.2 Site

Désignation

La MEL est devenue propriétaire dudit ensemble immobilier dans le cadre du transfert de compétence des voiries départementales au 1er janvier 2017.



Il s'agit d'un bâtiment administratif précédemment occupé par des services du Département du Nord.

Référence parcelle	Propriétaire	Contenance cadastrale
HZ0004	Métropole Européenne de Lille	1.204 m ²



Le bien est aujourd'hui libre d'occupation.

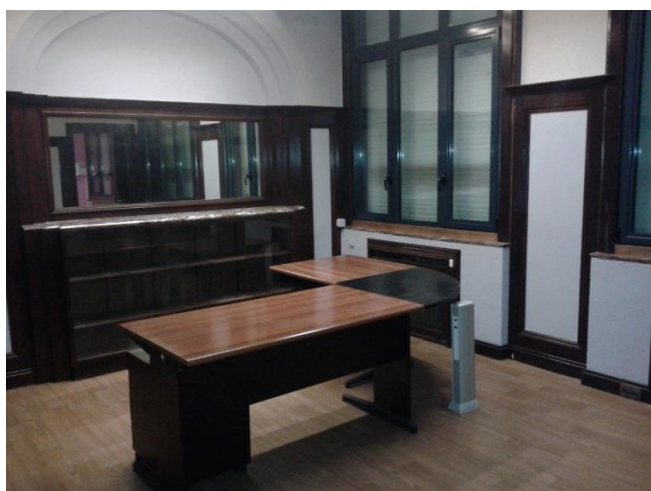
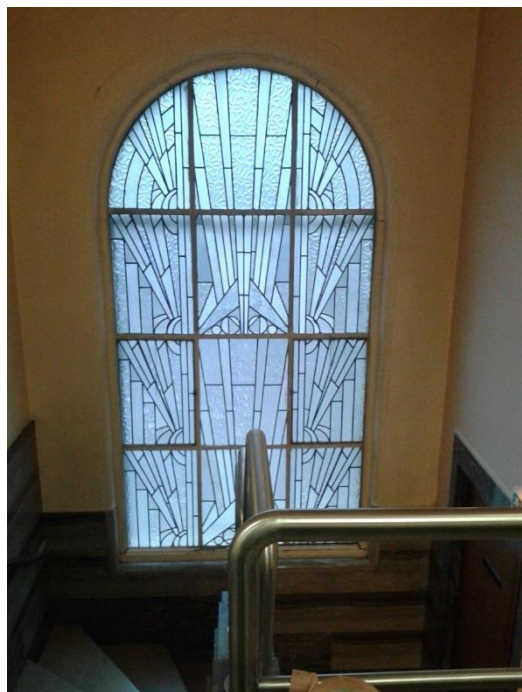
Le bâtiment principal est constitué de 3 niveaux sur sous-sol et représente une surface de plancher de 555 m². Il s'agit a priori d'une construction des années 1920, réhabilitée en 1965, en bon état général.

Le site comporte également 12 places de stationnement aérien, ainsi qu'un garage non attenant, en fond de parcelle.

Photos de l'extérieur



Photos de l'intérieur



Le mobilier en place n'a pas vocation à être débarrassé par la MEL : la vente interviendra en l'état.

1.4 Données environnementales

Compte tenu de l'usage antérieur du site, aucune étude environnementale n'a été diligentée. S'agissant d'un immeuble à usage de bureaux, les diagnostics amiante et de performance énergétique seront fournis ultérieurement (mis en ligne sur <https://www.lillemetropole.fr/fr/cessions-immobilieres>).

Pour information, suivant un constat établi en 2014, la présence d'amiante a été recensée sur :

- un conduit de fumée en fibre ciment dans le garage
- un conduit de fumée H en fibre ciment dans le garage.

2. CHARGES RELATIVES À LA CESSION

Il est attendu des acquéreurs potentiels un **projet de logements**, dans le cadre d'une proposition conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur lors du dépôt du permis de construire.

3. ORGANISATION DE LA CONSULTATION PREALABLE A LA CESSION

3.1 Documents de la consultation

Le présent cahier des charges comporte les caractéristiques du bien à vendre, les orientations à respecter par les acquéreurs éventuels dans le cadre de leurs propositions et le déroulement de la consultation.

Il est mis à disposition sur la page internet suivante dédiée aux ventes immobilières :

<https://www.lillemetropole.fr/fr/cessions-immobiliieres>.

La Métropole Européenne de Lille peut être amenée à publier des compléments d'information (notamment en cas de questions d'acquéreurs potentiels) et/ou à reporter la date de remise des propositions.

Les acquéreurs potentiels sont donc invités à consulter régulièrement la page précitée.

Aucun dossier n'est délivré au format papier.

Une visite du site est organisée le **lundi 25 février à 10H00, sur place**.

Les acquéreurs potentiels sont invités à se faire assister de tout conseil ou corps de métier nécessaires lors de cette visite.

La présence à la visite sera préalablement confirmée par mail à [ventesimmobilieres@lillemetropole.fr](mailto:ventesimmobiliieres@lillemetropole.fr), **au plus tard le mercredi 20 février 12H00**.

3.2 Remise des propositions d'acquisition

La proposition sera remise par écrit, en langue française : en 3 exemplaires au format papier A3 et au format PDF sur clé USB par voie postale à l'adresse suivante :

Métropole Européenne de Lille
Direction Stratégie et Opérations Foncières
Service Action Foncière – Unité Valorisation
1 rue du Ballon - CS 50749
59034 LILLE Cedex

ou remise contre récépissé :

Métropole Européenne de Lille
Direction Stratégie et Opérations Foncières
Service Action Foncière – Unité Valorisation
Bâtiment R+ 8 – Accueil principal
1 rue du Ballon
59034 LILLE Cedex

Les jours ouvrés, du lundi au vendredi de 8 heures à 18 heures.

Le pli comportera la mention suivante :

« Cession immobilière avec charges – TOURCOING – 3 rue des Quais ».

Date limite de dépôt : **vendredi 05 avril 2019 à 12H00.**

Les propositions parvenues ultérieurement ne seront pas examinées.

En soumettant une proposition, les acquéreurs potentiels reconnaissent et acceptent avoir obtenu les informations suffisantes pour faire leur proposition, sans demande de garantie de leur part, sous les seules conditions qui seront spécifiées à l'acte authentique de vente

3.3 Contenu de la proposition

L'acquéreur potentiel est tenu de remettre :

- Le formulaire ci-annexé, contenant les éléments suivants :
 - identification de l'acquéreur (incluant les modalités d'association, le cas échéant)
 - offre d'acquérir le bien
 - proposition de prix en euros (valeur nette de tout droit ou taxe)
 - acceptation du cahier des charges.

L'acquéreur potentiel remettra en outre une proposition conforme aux orientations du cahier des charges, comportant les éléments suivants :

- Une note explicative du projet comprenant :
 - une description du projet et des grandes orientations urbaines retenues
 - le fonctionnement du site du point de vue stationnements, localisation et modes de traitement des résidus urbains...
 - un bilan financier prévisionnel par grands types de poste, en dépenses et en recettes.
- Un plan de principe (format A3) intégrant le découpage parcellaire actuel, permettant d'apprécier l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager et de visualiser le parti d'aménagement, l'usage fonctionnel des espaces, les éventuelles servitudes à créer...
- Une proposition programmatique détaillée :

Les typologies de logements et les formes urbaines seront précisées. Un tableau pourra indiquer le nombre de logements, la répartition le cas échéant entre logements locatifs sociaux, logements abordables (locatifs ou accessions) et logements libres (locatifs ou accessions) ainsi que les typologies projetées [T2,T3...] et les prix de sorties envisagés.
- Une proposition de planning et de montage.
- Un diagnostic patrimonial décrivant et éventuellement illustrant tous les moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé (art. R451-4 du Code de l'Urbanisme) :
 - techniques de démolition employées, évaluation des risques (ondes de choc, atteintes aux fondations, incidence sur des éventuels éléments souterrains...) et précautions prises en contrepartie (étiements, reprises de fondations...)
 - vues du projet dans son contexte (depuis les bâtiments contigus et des abords).

3.4 Choix de l'acquéreur

Au-delà du strict respect des orientations du présent cahier des charges (critère éliminatoire), les propositions seront évaluées en priorité sur l'offre financière.

L'opérateur devra présenter une offre de prix net vendeur pour l'acquisition du site, comprenant les frais inhérents et aléas, qui seront à sa seule charge.

Les propositions seront analysées par les services de la MEL.

Des **négociations** pourront intervenir le cas échéant avec les acquéreurs potentiels ayant remis les meilleures propositions.

Chaque prospect sera informé par courrier de la suite donnée à sa proposition.

Une **lettre d'acceptation** de l'offre d'achat par la MEL sera adressée à l'acquéreur qui sera, le cas échéant, retenu.

Enfin, une **décision de cession** de la MEL interviendra suivant les conditions reprises ci-après.

Interruption de la procédure : s'agissant d'une vente amiable, la MEL se réserve le droit de ne pas donner suite aux propositions reçues ou d'interrompre le processus de vente, sans qu'une indemnisation ne puisse être sollicitée à ce titre.

4. CONDITIONS DE CESSION

Le site sera vendu en l'état.

Dès lors qu'un acquéreur aura été retenu, et que la décision de cession de la MEL lui aura été notifiée, la vente sera légalement constituée à la signature d'un acte authentique de vente, qui pourra être précédé d'un compromis de vente précisant une date butoir de réitération.

L'acquéreur pourra se faire assister du notaire de son choix.

- **Promesse de vente sous les conditions suspensives suivantes :**
 - obtention des autorisations d'urbanisme utiles au projet purgées de tout recours et respectant les plans d'intention et descriptifs annexés à la promesse (avec obligation de déposer les demandes d'autorisation dans un délai déterminé)
 - obtention d'une garantie financière d'achèvement des ouvrages prévus aux autorisations d'urbanisme par un établissement bancaire de 1er rang.

La promesse de vente donnera lieu au versement, en la comptabilité du notaire, d'un acompte de 5% du prix de vente dans les 3 mois de sa signature ou à la fourniture d'une Garantie à Première Demande (GAPD).

En cas de recours contre les autorisations d'urbanisme dans les délais légaux :

- Soit l'acquéreur fait son affaire personnelle desdits recours et la condition suspensive relative à l'obtention définitive des autorisations d'urbanisme est réputée réalisée.
- Soit la date de réalisation des conditions suspensives est reportée de plein droit de trois mois afin de permettre à l'acquéreur de négocier les conditions d'abandon de ce recours.

À l'issue de ce délai, et si malgré les diligences actives de l'acquéreur, le recours était toujours pendant, les parties se concerteront afin de déposer, si nécessaire, une demande d'autorisation d'urbanisme modificative après avoir, au vu des motifs ayant conduit soit au retrait de la demande initiale soit au recours à l'encontre de l'autorisation délivrée, apporté à son projet toute modification, tout complément et toutes solutions à permettre l'obtention d'une décision favorable.

Dans cette hypothèse, la condition suspensive d'obtention des autorisations d'urbanisme définitives devra être réalisée au plus tard un an à compter de l'obtention de la demande initiale.

La MEL serait libérée de son engagement si l'acte n'était pas régularisé dans ce délai, pour quelque motif que ce soit.

- **Régularisation de la vente**

Le paiement sera effectué comptant en totalité le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente, déduction faite du montant de l'acompte.

Les frais d'acte et autres accessoires à la vente sont à la charge exclusive de l'acquéreur.

- **Clause de pénalités** liée au non-respect des délais de réalisation du projet.

ANNEXES

Annexe 1 : Diagnostic électricité

Annexe 2 : Diagnostic gaz

Annexe 3 : Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Annexe 4 : Diagnostic amiante

FORMULAIRE D'ENGAGEMENT

Je soussigné (e), Mme/M

Représentant la société (dénomination, SIREN/SIRET, APE.....)

Domicilié(e)

Téléphone :

Fax :

Mail :

- **Propose d'acquérir auprès de la Métropole Européenne de Lille, la parcelle reprise ci-après, dont je déclare avoir pris connaissance de la consistance et des caractéristiques :**

La présente proposition d'acquisition est au prix net vendeur HT de :

Avec les conditions de vente indiquées au titre 4 du cahier des charges.

J'ai également connaissance du fait que la Métropole Européenne de Lille pourra à tout moment renoncer à cette vente amiable sans indemnité à mon profit.

Fait à

Le

Signature et cachet