

## **CESSION IMMOBILIERE AVEC CHARGES**

**Cahier des charges**

# **ROUBAIX**

**Site ECC PLATT, boulevard de Lyon**



## SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
I. DESCRIPTION DU SITE.....	4
1. Le contexte .....	4
La mise en œuvre de la politique habitat.....	4
L'intervention de l'Etablissement Public Foncier .....	4
2. Le site ECC Platt et son environnement .....	6
Désignation.....	6
Environnement.....	8
Situation du site ECC PLATT dans le Plan Local de l'Urbanisme .....	10
3. Mise à prix .....	11
II. LES CHARGES RELATIVES A LA CESSION .....	12
1. Orientations générales .....	12
2. Programmation habitat .....	12
3. Orientations communales .....	12
III. ORGANISATION DE LA CONSULTATION PREALABLE A LA CESSION.....	13
1. Documents de la consultation.....	13
2. Remise de proposition d'acquisition .....	13
3. Contenu de la proposition : .....	14
4. Choix de l'acquéreur :.....	15
IV. LES CONDITIONS DE CESSION.....	16
Application.....	17
Contrôle.....	17
ANNEXES.....	18

## **PREAMBULE**

Le présent cahier des charges expose les modalités de cession du site Ecc Platt situé Boulevard de Lyon à Roubaix, dont l'Établissement Public Foncier Nord Pas de Calais (EPF) est propriétaire.

Par convention (annexe 1), la Métropole européenne de Lille (MEL) engage en partenariat avec l'EPF et la commune de Roubaix, la mise en vente de ce site sur la base d'une mise en concurrence.

La présente procédure de mise en vente est organisée par la Métropole Européenne de Lille - Direction habitat – Service PLH.

Renseignements auprès de : **Emilie BUYS**

MEL – Direction habitat - Service PLH  
Chargée de missions « construction neuve »  
03.20.21.29.93  
ebuys@lillemetropole.fr

## I. DESCRIPTION DU SITE

### 1. Le contexte

#### *La mise en œuvre de la politique habitat*

Le programme local de l'habitat (PLH) adopté en décembre 2012 (annexe n°2) se décline autour de 4 axes principaux : construire plus, construire plus mixte, construire plus durable et construire plus solidaire. Sur le champ de la construction neuve, il préconise la réalisation de 6000 logements neufs par an. La production de logements neufs doit répondre aux besoins des ménages locaux et se répartir de la manière suivante :

- un tiers de logements locatifs sociaux du type PLUS-PLAI dont un minimum de 25 à 30 % de PLAI,
- un tiers de logements abordables (il s'agit du locatif abordable type logement intermédiaire SNI ou de l'accession abordable telle que définie par délibération cadre n° 12 C 0761 lors du conseil métropolitain du 14 décembre 2012 – annexe n°3)
- un tiers de logements libres en accession ou locatifs.

Par délibérations n° 09 C 0686 en date du 18 décembre 2009 et n°16 C 0645 du 14 octobre 2016 (annexe n° 4 et n°5), la Métropole européenne de Lille (MEL) a défini un cadre de mise en œuvre de la production de logements locatifs sociaux. Chaque commune s'engage à réaliser 30% de logements locatifs sociaux dont 25 à 30 % de PLAI. Cet engagement porte sur une période de 3 ans pour chaque projet de construction neuve ou à l'échelle de la commune (permettant ainsi d'intégrer le phasage des opérations)

#### *L'intervention de l'Etablissement Public Foncier*

Afin de favoriser la production de logements locatifs sociaux, la MEL a également choisi d'amplifier son partenariat avec l'EPF qui peut intervenir en acquisition, portage et requalification de foncier destiné à des projets d'habitat. Selon les cas, l'EPF prend à sa charge tout ou partie du coût de démolition et le traitement des sources de pollution concentrées des sites. Il peut également être amené à accorder une décote sur le prix de cession du foncier destiné aux logements sociaux.

La MEL et l'EPF ont renouvelé le 21 juillet 2016 la convention opérationnelle pour le site « Ecc Platt » de 2009 pour une durée de 5 ans.

L'EPF s'est rendu propriétaire de ce site le 27 février 2012.

Conformément à la rédaction de la convention opérationnelle qui lie la MEL à l'EPF, ce dernier assure la maîtrise d'ouvrage des travaux sur tout ou partie du foncier dont il est propriétaire et en assume l'entière responsabilité. Ces travaux constituent le préalable des actions nécessaires à la mise en œuvre du futur projet mais ne s'y substituent pas. L'aménageur ou le promoteur garde la responsabilité du changement d'usage et de la compatibilité des terrains avec son projet.

Par ailleurs, l'EPF ne prend pas en charge le traitement des pollutions chroniques (notamment nappe ou remblais) ou diffuses, ni leurs conséquences sur l'aménagement futur.

L'EPF réalise les études préalables et de maîtrise d'œuvre permettant de définir un avant-projet de requalification du site. Cet avant-projet a permis de définir les objectifs de la démolition.

Les travaux exécutés par l'EPF comportent notamment :

- Le retrait des matériaux contenant de l'amiante au regard des résultats du diagnostic amiante avant démolition qui sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur,
- Le tri, le conditionnement et l'évacuation dans des filières agréées des déchets présents sur site en fonction de leurs caractéristiques (déchets non dangereux, déchets dangereux, bois, déchets électroniques...),
- La démolition du bâtiment avec la purge des massifs de fondations jusqu'à une profondeur de – 1 mètre par rapport au terrain existant,
- La démolition des infrastructures et voirie,
- Le concassage des matériaux de démolition,
- Le remblaiement des niveaux de sous-sol avec des matériaux de démolition,
- Le retrait et l'évacuation des éventuelles cuves enterrées (fosses d'aisance, stockage d'hydrocarbures...),
- En cas de découverte, la purge et l'évacuation hors site de terres souillées aux hydrocarbures lors des travaux de démolition au droit des éventuelles cuves enterrées,
- L'évacuation hors site des produits inertes concassés ou leur stockage sur site en fonction des possibilités de réemploi dans le cadre du projet (assise de voirie,...),
- Le nivellement du site au regard des côtes de niveau périphériques,
- Le maintien des réseaux existants (soumis à des servitudes) et des écoulements d'eaux pluviales,
- L'obturation des différents raccordements vers les réseaux (égouts...) extérieurs au site,
- La fermeture du site après travaux par la mise en place d'une clôture et d'un portail.

A l'issue des travaux, l'EPF remet un dossier final de requalification. Ce dossier comporte une synthèse des interventions réalisées assortie d'un dossier des ouvrages exécutés et d'un plan de récolement.

L'EPF ne réalisant pas de travaux d'aménagement, l'opérateur devra prévoir, au regard d'une part du dossier de récolement remis par EPF à l'issue de ses travaux et d'autre part du projet, la poursuite des études de pollution de manière à réaliser les travaux complémentaires qui pourraient être nécessaires. Ces études et travaux sont à la charge du porteur de projet et conduites sous sa responsabilité. Le preneur garde la responsabilité du changement d'usage et de la compatibilité des terrains avec son projet.

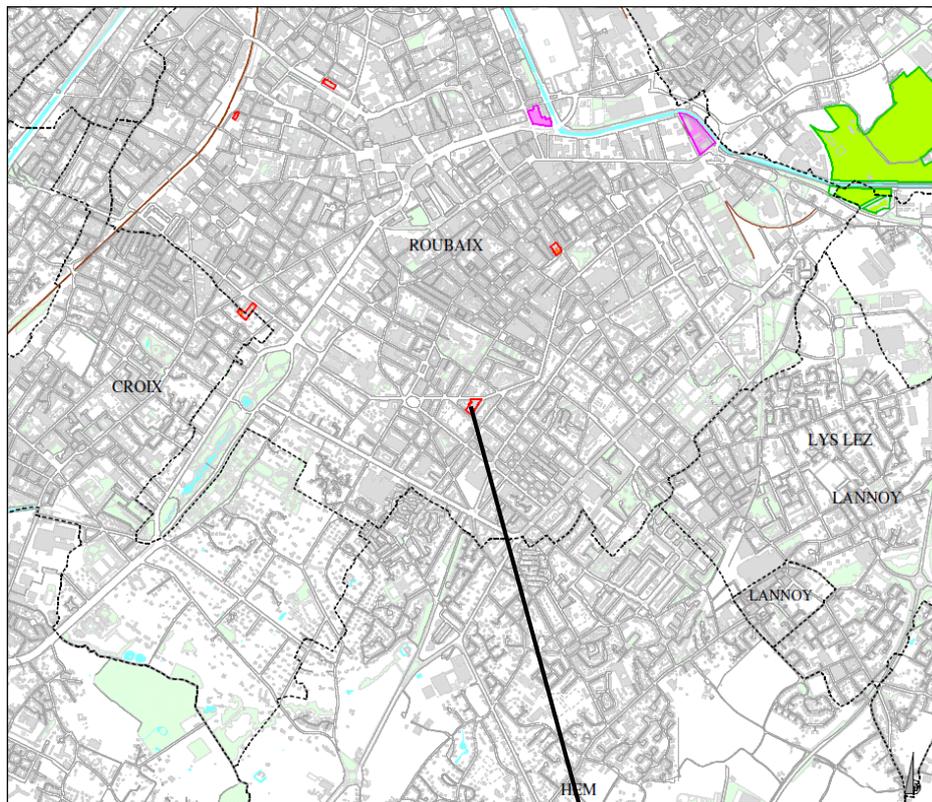
Les études devront être fournies au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

Comme précisé dans la convention opérationnelle qui lie la MEL à l'EPF, le site sera cédé par ce dernier à la demande expresse de la Métropole. Cette dernière s'est en effet engagée à acheter ou à faire acheter par un ou des tiers acquéreurs de son choix les biens acquis par l'EPF au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la date de signature de la convention, **soit le 21/07/2021.**

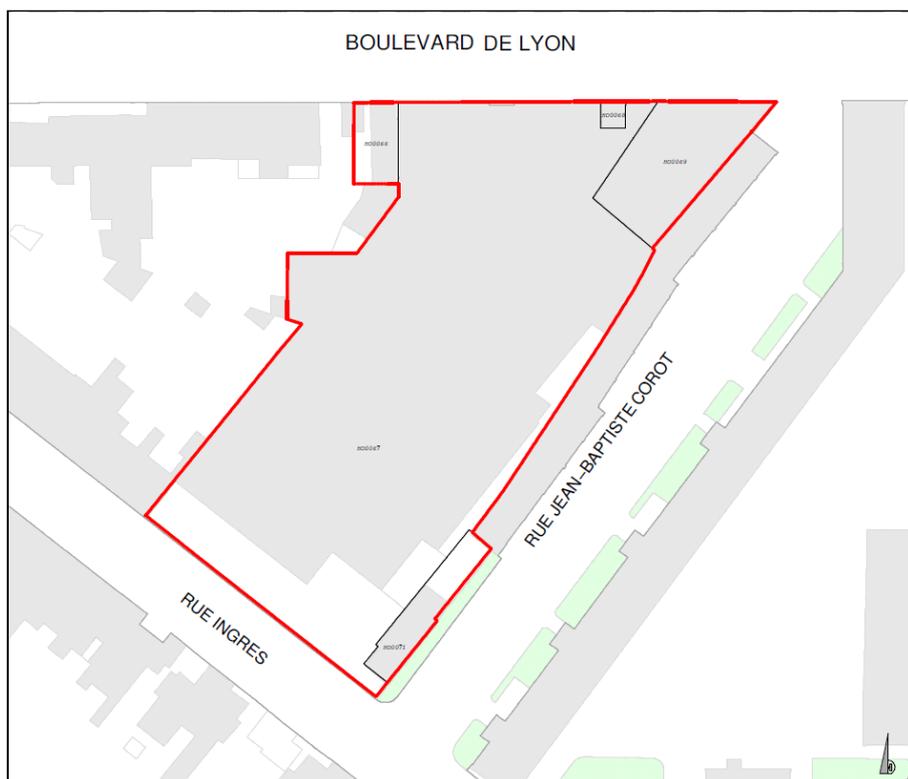
Les conditions de cession du site (prix et critères) figurent dans cette même convention opérationnelle. **Il est demandé aux candidats d'intégrer l'ensemble de ces éléments dans le bilan financier prévisionnel d'opération qu'ils présenteront dans leur dossier de réponse.**

## 2. Le site ECC Platt et son environnement

### *Désignation*



La consultation porte sur le tènement foncier ci-dessous représenté. Le site est constitué des parcelles HO 66, 67, 69 et 71 et représente une surface totale de 4418 m<sup>2</sup>.



Il est composé comme suit :

Réf cadastrale	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Propriétaire
HO 66	106 bd de Lyon	94	EPF
HO 67	108 bd de Lyon	3851	EPF
HO 69	122 bd de Lyon	338	EPF
HO 71	127 rue Ingres	135	EPF

L'EPF a réalisé des travaux de déconstruction et de retrait des sources concentrées de pollutions sur les parcelles HO67, 69 et 71. La synthèse des travaux réalisés par l'EPF est annexée à la présente consultation. Par ailleurs, dans un souci de faciliter la reprise du foncier, l'EPF a réalisé un plan de gestion directeur également annexé à la consultation.

La parcelle HO 68 (16 m<sup>2</sup>), propriété d'EDF, supporte un transformateur desservant une partie du quartier. Le transformateur devra être préservé dans le cadre de l'opération de démolition-reconstruction ou être relocalisé sur le site (à la charge de l'opérateur). Il pourra éventuellement être envisagé de construire au-dessus du transformateur, sous réserve de l'avis recueilli auprès d'Enedis.

L'appentis à cheval entre les parcelles HO 65 et 66, est occupé par les locataires du n°106. Il est envisagé soit une cession de ce bien aux propriétaires de la parcelle HO 65, soit une acquisition par l'opérateur si ce dernier estime ce foncier nécessaire à la réalisation du projet.

L'opérateur retenu pourra négocier l'acquisition des parcelles mitoyennes au site qu'il estime nécessaire à la réalisation du projet.

## *Environnement*

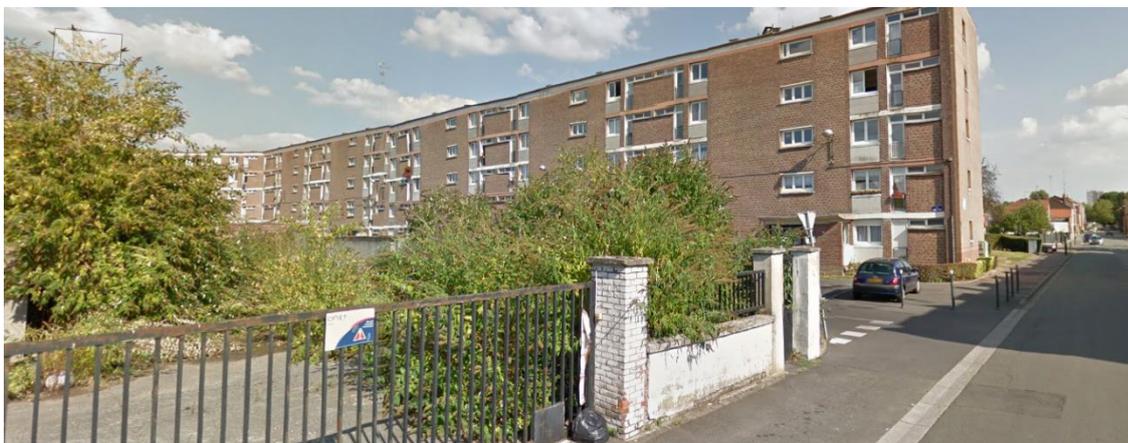
Ce site s'inscrit dans un environnement résidentiel de qualité, au sein des quartiers Sud de la Ville de Roubaix (quartier Linné), et présente de nombreux atouts pour accueillir un projet de logements :

- Bonne desserte en transports en commun : Lignes de bus 16 et 30, et citadine 5, qui permettent notamment de rejoindre les lignes de tramway et de métro
- Bonne accessibilité en voiture : implantation sur un boulevard structurant (bd de Lyon)
- Proximité de divers équipements et commerces

Celui-ci se situe par ailleurs entre deux organisations urbaines différentes. En effet, composée principalement de maisons de villes (d'une hauteur allant de R+1 à R+2), la pointe de l'îlot, à l'intersection du boulevard de Lyon et de la rue Ingres, est constituée d'un front à rue à l'alignement le long des deux voies, tandis que de l'autre côté du site se dressent une grande barre (d'une hauteur de R+4) et des immeubles discontinus.



Rue Ingres



Immeuble LMH

Photos du site après travaux

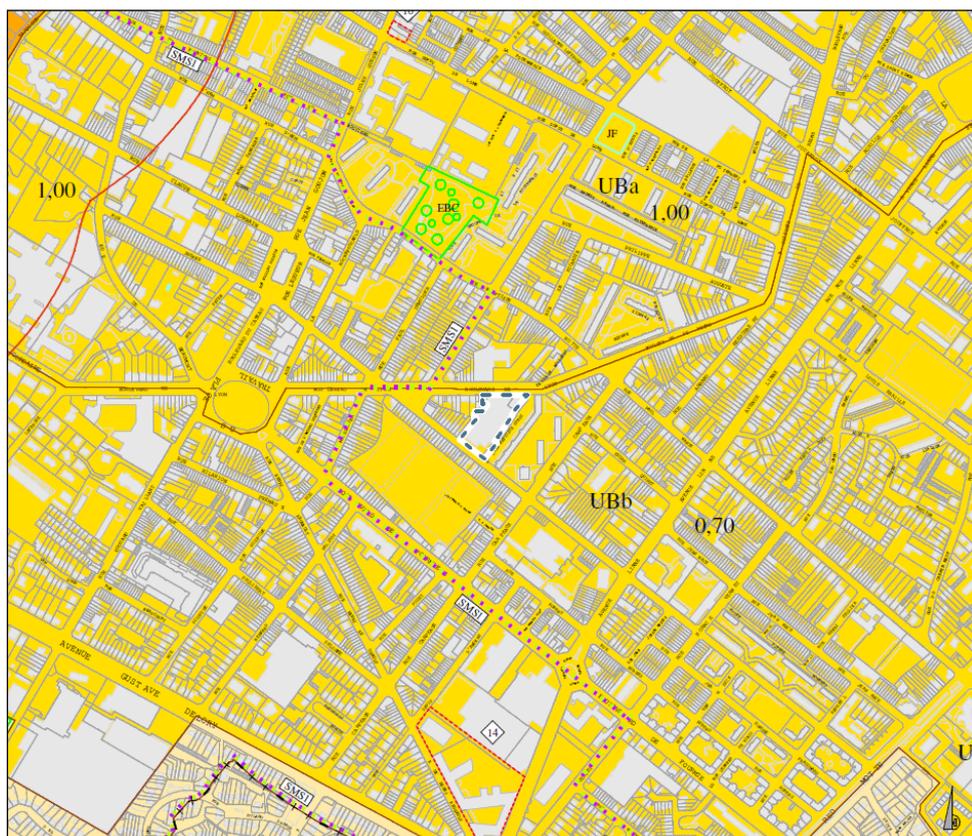




Transformateur Boulevard de Lyon

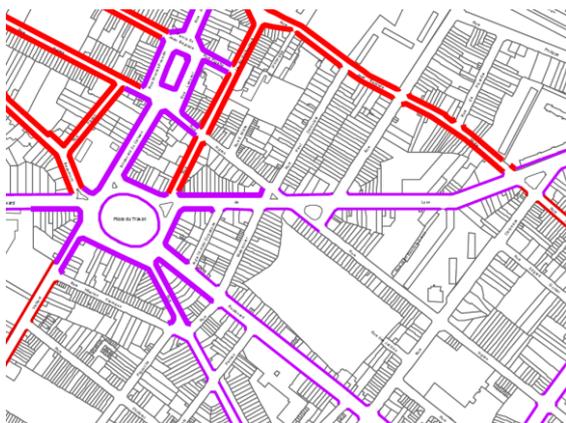
*Situation du site ECC PLATT dans le Plan Local de l'Urbanisme*

Le site se situe dans une zone classée UBb au PLU et bénéficie d'un COS de 0.70.



Les autres informations (ZPPAUP, servitudes, obligations diverses et assainissement) figurent au Plan Local de l'Urbanisme en vigueur.

Extrait de la ZPPAUP :



VILLE DE ROUBAIX  
Z.P.P.A.U.P.  
PLAN DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

	Pérennité de l'îlot
	Cohérence du réseau viaire - XIX <sup>ème</sup> siècle
	Cohérence du réseau viaire - XX <sup>ème</sup> siècle
	Continuité du front de rue - XIX <sup>ème</sup> siècle
	Continuité du front de rue - XX <sup>ème</sup> siècle
	Monuments Historiques
	Edifices Protégés au titre de la Z.P.P.A.U.P.
	Site classé
	Limite Z.P.P.A.U.P.

Pour de plus amples informations, l'ensemble du dossier de PLU à jour et en vigueur, est consultable en ligne sur le site internet de la métropole européenne de Lille, à l'adresse suivante :

<https://plu.lillemetropole.fr/fr>.

Pour autant, il est précisé qu'une révision générale du plan local de l'urbanisme est engagée par la MEL et devrait aboutir début 2020. Le projet proposé devra respecter les dispositions en vigueur au PLU lors du dépôt de permis de construire et autres autorisations d'urbanisme.

Le projet du PLU arrêté est disponible en ligne à l'adresse indiquée ci-dessus.

Dans le projet arrêté du PLU, le zonage du site est prévu en UCA4.2. Il s'agit d'un zonage pour les villes « Centre d'Agglomération » avec des dispositions particulières relatives aux tissus résidentiels intermédiaires. Dans ce quartier, les dispositions concernant les hauteurs se situent sur un rapport hauteur absolue/ hauteur de façades de 13m/10m

Concernant le stationnement, le site est en zonage S2 (se référer au Règlement\_Livre I. Dispositions générales-Chapitre 4).

### 3. Mise à prix

Les parcelles maîtrisées par l'EPF seront cédées au prix de revient de l'EPF ou à prix minoré si les conditions de production de logement social sont atteintes par le projet (voir annexe 1). Ce prix de revient est de 715 125,69€ au 30/10/2018

Ce prix pourra faire l'objet de minoration selon les conditions décrites en annexe 01 du présent cahier des charges.

## II. LES CHARGES RELATIVES A LA CESSION

### 1. Orientations générales

Les propositions formulées par les acquéreurs potentiels devront permettre de :

- Contribuer aux objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés par le PLH 2012-2018,
- Concilier la demande locale des ménages, les demandes spécifiques et le besoin de rééquilibrage territorial,
- Offrir une gamme de prix de sortie permettant de favoriser le parcours résidentiel sur la commune.

### 2. Programmation habitat

Compte tenu de ses caractéristiques, un maximum de 45 logements peut être envisagé sur ce site.

Conformément à la stratégie de la Ville sur la production neuve de logements (limiter et mieux répartir l'offre de logements locatifs sociaux en vue du rééquilibrage territorial, renforcer l'offre de logements abordables), ce projet doit permettre de compléter l'offre disponible sur la commune.

Un programme de **logements en accession** est envisagé sur le site, intégrant **50% minimum de logements en accession abordable à la propriété du type PSLA ou accession à prix maîtrisés** telle que définie par la délibération métropolitaine n°12 C0761 (annexe n°3).

### 3. Orientations communales

Les préconisations communales inhérentes à l'instruction du permis de construire sont les suivantes :

**Forme urbaine:** sous couvert des études de pollution et de la compatibilité des sols avec la réalisation de jardins sans restrictions d'usage, **un minimum de 30% de logements individuels sera recherché**, dans le but de varier les formes urbaines produites et de répondre à la double caractérisation du site environnant. Le reste du projet de logements est libre : collectif ou semi-collectif.

La reconstitution d'un front bâti boulevard de Lyon et rue Ingres est souhaitée.

Autres préconisations

- Veiller à la bonne insertion du projet dans l'environnement proche : des implantations à l'alignement du tissu environnant existant, respecter le front bâti existant
- Une attention particulière sera portée au traitement des stationnements liés à l'opération, notamment au regard de la pollution des sols au solvant
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols par les voiries et les stationnements : utiliser les voies existantes (rue Jean Baptiste Corot notamment)
- Une attention particulière sera portée à la qualité des logements (orientation, luminosité, consommation d'énergie...)
- Une attention particulière sera portée à la végétalisation, au traitement paysager du site et à la gestion alternative des eaux pluviales.

### III. ORGANISATION DE LA CONSULTATION PRÉALABLE À LA CESSION

#### 1. Documents de la consultation

Le présent cahier des charges comporte les caractéristiques du site 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 dédiée aux ventes immobilières suivante : <https://www.lillemetropole.fr/fr/cessions-immobilieres>

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.

Visite : les acquéreurs potentiels peuvent visiter le site le **jeudi 28 février à 11h00**.

La présence à la visite sera préalablement confirmée par mail à [ebuys@lillemetropole.fr](mailto:ebuys@lillemetropole.fr)

#### 2. Remise de proposition 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 Habitat - Service PLH  
1 rue du Ballon  
CS 50749  
59034 LILLE CEDEX

ou remise contre récépissé :

**Métropole Européenne de Lille**

Direction Habitat - Service PLH  
1 rue du Ballon  
CS 50749  
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 – ROUBAIX – Site ECC Platt ».

✓ **Date de dépôt : vendredi 29 mars 2019 à 12h00**

Les propositions parvenues ultérieurement ne seront pas examinées.

*En soumettant une proposition, les acquéreurs potentiels reconnaissent et acceptent qu'ils ont 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. 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'acquisition, le cas échéant, engagement du bailleur social s'il n'est pas l'acquéreur)
- Offre d'acquiescer le bien ferme et définitive
- Proposition de prix en euros (valeur nette de tout droit ou taxe)
- Acceptation du cahier des charges

D'autre part, l'acquéreur potentiel remettra une **proposition** conforme au cahier des charges, comportant les éléments suivants :

- Note explicative du projet de 5 pages maximum comprenant :
  - ❖ Une description sommaire du projet et des grandes orientations retenues
  - ❖ L'impact des objectifs de mixité sociale visant à répondre aux besoins des ménages (*nombre de logements, répartition entre logements libres/acquisitions abordables, typologies [T2,T3...] et prix envisagés...*)
  - ❖ Identifier le fonctionnement du point de vue technique : insertion du projet dans la trame viaire du quartier, articulation entre les circulations internes à la parcelle et les axes de circulation attenants, usage fonctionnel des espaces, localisation et modes de traitement des résidus urbains, etc.
  - ❖ Bilan financier prévisionnel par grands types de poste, a minima suivant la trame reprise en annexe 6, le candidat pouvant ajouter un bilan plus complet sur les équilibres de son opération.
- Les pièces graphiques suivantes :
  - ❖ Plan masse (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 (organisation du bâti, accès aux constructions et desserte interne, voies de circulation et accessibilité, espaces de stationnement...).
  - ❖ Plan de principe (format A3) permettant de visualiser la répartition des espaces publics, privatifs et/ou en copropriété ainsi que les éventuelles servitudes à créer, les accès sous-sol depuis la rue, cages d'escalier logements, l'affectation des différents espaces couverts, local 2 roues...

- Proposition détaillée reprenant les objectifs de mixité, les typologies de logements et des formes urbaines. Il s'agira d'identifier sur un plan la localisation des logements locatifs sociaux, logements abordables et des logements libres. Il s'agira également de proposer un tableau récapitulant le nombre de logements, la répartition entre accession abordable et libre, les typologies projetées (T2, T3..) et les prix de sortie envisagés.
  
- Proposition de planning et de montage

#### **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 la qualité des projets, la proposition méthodologique en matière de pollution, et la fiabilité du bilan financier et du planning prévisionnels.**

Les propositions seront analysées par les services de la MEL, en concertation avec l'EPF et la commune de Roubaix.

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.

*Interruption de la procédure : s'agissant d'une vente amiable, la MEL et l'EPF se réservent 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.*

## IV. LES CONDITIONS DE CESSION

La cession se fait au prix de revient du portage foncier auquel s'ajoute, le cas échéant, la contribution de la collectivité au financement des travaux de finalisation ou de renaturation réalisés par l'EPF.

Le prix de revient du portage foncier par l'EPF est égal à la somme HT :

- Des prix et indemnités de toute nature payés lors de l'acquisition aux propriétaires et aux ayants droits, des frais divers d'acte et de procédure d'acquisition,
- Des charges supportées pendant la durée de détention des immeubles (impôts foncier, charges d'entretien, de surveillance et de gardiennage, ...)
- Des frais accessoires liés à la cession des biens par l'EPF, dont on déduit les produits perçus par l'EPF.

Lorsque l'EPF réalise des travaux de finalisation, un complément de prix égal à la contribution HT de la collectivité au financement des travaux est dû par la collectivité ou par le tiers acquéreur du foncier.

Le prix et son complément sont grevés de TVA au taux en vigueur au moment de la cession. S'agissant d'une livraison de bien, la TVA est exigible en totalité à la livraison, soit en principe le jour de l'acte.

L'EPF peut consentir une minoration du prix de cession pour les opérations ayant pour objectif la production de logements sociaux. L'EPF reconduit le dispositif en faveur de la production du logement social et de la mixité mis en place en 2009 et en adapte les modalités de mises en œuvre afin de faciliter la réalisation d'opération mixtes comportant une part d'accession sociale.

**Pour être éligible au dispositif l'opération doit respecter, de manière cumulative les trois critères suivants :**

- **Avoir pour objectif la mise en œuvre d'un projet habitat sur au moins la moitié du site,**
- **Comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux ou 50% de logements sociaux,**
- **Respecter une densité minimale de 50 logements à l'hectare.**

Les critères s'apprécient, par défaut, sur le foncier maîtrisé par l'EPF exprimé en m<sup>2</sup> ou en hectares au sol, au vu du projet immobilier (plan masse du promoteur, programmation).

### **1- La part du projet habitat est exprimée en pourcentage de m<sup>2</sup> au sol.**

Par projet habitat, il est entendu toute opération ayant pour objectif la construction de logements. Y sont inclus les espaces publics, les places de stationnement, les équipements et les commerces ou services liés à la réalisation de ces logements.

### **2- La proportion de logements s'exprime en pourcentage du nombre de logements construits, quelle que soit leur taille.**

Par logements locatifs sociaux, il est entendu les logements dont la construction bénéficie de Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS), de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI), de Prêts Locatifs Sociaux (PLS).

Par logements sociaux, il est entendu les logements locatifs sociaux définis ci-dessus et les logements en accession sociale. L'accession sociale comprend l'accession financée par un Prêt Social Location Accession (PSLA), et l'accession sociale (accession à coûts maîtrisés, accession abordable...) telle que définie par délibération spécifique de la MEL.

### **3- La densité est calculée en comptabilisant le nombre de logements construits sur le foncier à vocation « habitat » du projet.**

La densité minimale à respecter est de 50 logements à l'hectare.

La classification des communes résulte de la typologie ORHA, analysée, à l'exception des centres-villes, au regard de la densité constatée dans le tissu bâti en 2011.

Si les documents de planification imposent un seuil de densité plus élevé, c'est ce seuil qui est exigé dans la mesure où les modalités d'application retenues par le territoire peuvent être reprises par l'EPF.

### *Application*

**Dans la mesure où l'EPF est associé à l'élaboration du projet** et que la collectivité s'engage à ce que le projet respecte les critères précédemment décrits, deux mesures incitatives peuvent être appliquées :

- la bonification de 20% de la participation de l'EPF au financement des travaux de finalisation, les travaux préalables de déconstruction étant financés à 100%,
- l'allègement du prix de cession du foncier.

**La cession des emprises foncières destinées au logement social se fait à la valeur estimée par France Domaine** si elle est inférieure au prix de revient du portage foncier.

Dans la mesure où la collectivité fournit à l'EPF les bilans de l'opérateur et après analyse par l'EPF de ces derniers ainsi que du montage proposé, **l'EPF peut consentir une minoration complémentaire et céder au prix d'équilibre de l'opérateur.**

Si ce prix d'équilibre est supérieur à l'estimation de France Domaine, l'EPF vend au prix d'équilibre. Si l'opération est économiquement viable sans allègement du prix de cession, l'EPF vend au prix de revient du portage foncier.

**La cession des emprises foncières destinées au reste du programme (logements non sociaux, équipements, commerces...) se fait à la valeur estimée par France Domaine** dès lors qu'elle est inférieure au prix de revient du portage foncier. Pour inciter au développement de la biodiversité et des modes de déplacements doux, cette valeur est diminuée de moitié pour le foncier constructible au PLU et consacré à la biodiversité et aux espaces publics.

Les modalités d'application du dispositif et les engagements pris par la collectivité sont retranscrits dans les actes de cession de l'EPF à la collectivité ou au tiers désigné.

### *Contrôle*

L'appréciation de la réalisation conforme du projet, à l'appui d'une visite sur le terrain par l'EPF et des pièces justificatives transmises par la collectivité, s'effectue dans les 5 ans suivant la cession ou dans les 10 ans suivant la signature de la convention.

Si le programme réalisé est conforme aux engagements de la collectivité, l'EPF établit un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées sont alors réputées définitivement acquises pour la collectivité.

Dans le cas contraire, la collectivité est tenue au paiement d'une indemnité constituée :  
du montant actualisé (au taux d'intérêt légal) de la bonification de 20% accordée par l'EPF pour le financement des travaux de finalisation,  
de la différence actualisée (au taux d'intérêt légal) entre le prix de cession consenti et le prix de revient du portage foncier.

L'EPF formalise les conclusions du contrôle par courrier adressé à la collectivité.

**Dans tous les cas, l'EPF reste décideur du prix auquel il cède le foncier dont il est propriétaire.**

**La cession de l'emprise appartenant à l'EPF est autorisée par délibération du Conseil métropolitain.**

## ANNEXES

1- Convention opérationnelle entre la MEL et l'EPF pour le site ECC Platt à Roubaix

2- Programme local de l'habitat (PLH) adopté en décembre 2012

3- Délibération n°12C0761 du 14 décembre 2012 : définition et dispositifs mobilisés pour favoriser la production d'accession abordable

4- Délibération n° 09 C 0686 en date du 18 décembre 2009 : cadre de mise en œuvre de la production de logements locatifs sociaux

5-Délibération n°16 C 0645 du 14 octobre 2016: cadre de mise en œuvre de la production de logements locatifs sociaux

6-Modèle bilan EPF

7-Note synthèse travaux- désamiantage, démolition

8- Plan de gestion directeur

## FORMULAIRE D'ENGAGEMENT

Je soussigné (e), Mme/M \_\_\_\_\_

Représentant de la société (dénomination, SIREN/SIRET, APE.....) : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Domicilié(e) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_

Fax : \_\_\_\_\_

Mail : \_\_\_\_\_

**Propose d'acquérir auprès de l'Etablissement Public Foncier, le site repris 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 suspensives indiquées au titre IV du cahier des charges.**

**J'ai également connaissance du fait que l'Etablissement Public Foncier pourra à tout moment renoncer à cette vente amiable sans indemnité à mon profit.**

Fait à \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature et cachet