

CESSION IMMOBILIERE AVEC CHARGES

Cahier des charges

ROUBAIX

Ancienne maison éclusière 16 et 18 quai de Calais



Table des matières

1. DESCRIPTION DU SITE MIS EN VENTE.....	3
1.1. Le contexte	3
1.2. Le site et son environnement.....	3
2. LES CHARGES RELATIVES A LA CESSION.....	9
2.1. Les orientations générales	9
2.2. Points d'attention particuliers	9
2.3. Information concernant l'occupation du quai.....	12
3. ORGANISATION DE LA CONSULTATION PREALABLE A LA CESSION	13
3.1. Documents de la consultation.....	13
3.2. Remise de proposition d'acquisition	13
3.3 Contenu de la proposition	14
3.4. Choix de l'acquéreur sur la base du prix.....	15
4. LES CONDITIONS DE CESSION.....	16
5. ANNEXES.....	17

PREAMBULE

Le présent cahier des charges expose les modalités de cession de l'ancienne maison éclusière située 16 quai de Calais et d'un terrain attenant situé au n° 18 à ROUBAIX, dont la Métropole Européenne de Lille (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.

Renseignements auprès du service Action Foncière – Unité Valorisation

Contact : ventesimmobilieres@lillemetropole.fr

1. DESCRIPTION DU SITE MIS EN VENTE

1.1. Le contexte

Par délibération en date du 14 décembre 2012, la Métropole européenne de Lille a pris la compétence "cours d'eau et canaux domaniaux" limitée à l'ensemble Canal de Roubaix, Marque canalisée et branches de Croix et Tourcoing.

En novembre 2013, la MEL est ainsi devenue propriétaire de la maison éclusière objet de la présente procédure, dans le cadre du transfert définitif du domaine public fluvial de l'Etat.

Cet immeuble n'est aujourd'hui plus affecté au fonctionnement de l'écluse sur le canal de Roubaix, ce qui permet sa mise en vente.

1.2. Le site et son environnement

La maison éclusière située quai de Calais à Roubaix, au sud de la zone de l'Union, a été réhabilitée en 2008 par Voies Navigables de France pour accueillir les équipes de gestion du canal. Cet immeuble n'a néanmoins jamais été occupé, les équipes s'étant regroupées dans le Relais Nature situé rue de Roubaix à Tourcoing.

L'immeuble qui a été vandalisé avant sa neutralisation par panneaux métalliques s'est donc considérablement dégradé au fil des années.

Il reste que son emplacement est particulièrement visible et attractif compte tenu de la clientèle présente dans le quartier, et que sa reconversion participerait favorablement au développement de la zone de l'Union.

La maison éclusière bénéficie en effet d'une belle visibilité depuis les rues des Retrouvailles, de l'Union, et depuis le boulevard urbain de l'autre côté du canal (quai de Dunkerque), et se situe à proximité du tissu urbain et économique roubaisien.

En outre, la SEM Ville renouvelée, aménageur de l'Union, est chargée de créer autour de la maison éclusière les espaces paysagers et de desserte, en réalisant des travaux de paysagement des quais, des bassins de rétention et le parc de l'Union.

Le plus dur a été fait, en dépolluant les terrains marqués par le passé industriel, en aménageant les espaces publics structurants, en préparant le sol du parc en bord de Canal (qui sera livré début 2020), en accueillant déjà des entreprises pionnières témoins de l'ambition qui est souhaitée ici.

L'Union accueille aujourd'hui 140 entreprises, 2 600 salariés, 150 habitants et 120 étudiants. Nouveau quartier tertiaire de la Métropole, pôle majeur des industries créatives via la Plaine Images, cœur des textiles techniques autour du CETI, centre des sports collectifs avec Kipsta, le projet s'affirme aujourd'hui comme innovant aux identités multiples avec des grands marqueurs pour le CETI, Kipsta et Quatuor (Vinci) qui prennent place le long du Canal.



Désignation

Le bien est une ancienne maison éclusière, libre d'occupation, à rénover. Les accès sont aujourd'hui neutralisés par des panneaux métalliques soudés.

Le bien sera cédé **en l'état** par la Métropole européenne de Lille à l'acquéreur retenu, sous réserve de sa désaffectation et de son déclassement préalable du domaine public.

Il revient donc au porteur de projet de poursuivre les études nécessaires à la mise en œuvre du projet envisagé, et d'obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaires. Les frais et dépenses éventuels de toutes natures, directs ou indirects, liés à l'étude et à l'élaboration du projet en vue de l'acquisition de l'immeuble que le candidat pourrait avoir à supporter, y compris pour la recherche d'éléments d'information complémentaires à la documentation remise ou à sa vérification, resteront définitivement à sa seule charge, et ce, quelle que soit l'issue de la procédure.

La cession porte sur l'unité foncière constituée des parcelles ci-après désignées, situées à ROUBAIX :

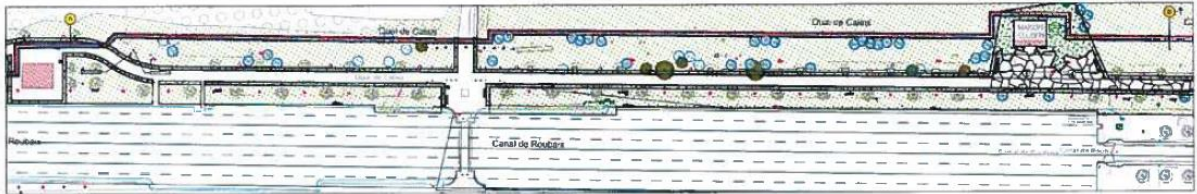


Référence parcelle	Adresse	Contenance cadastrale
AB 0150 (terrain)	18 quai de Calais	71 m²
AB 0152 (bâti)	16 quai de Calais	169 m²

Réseaux

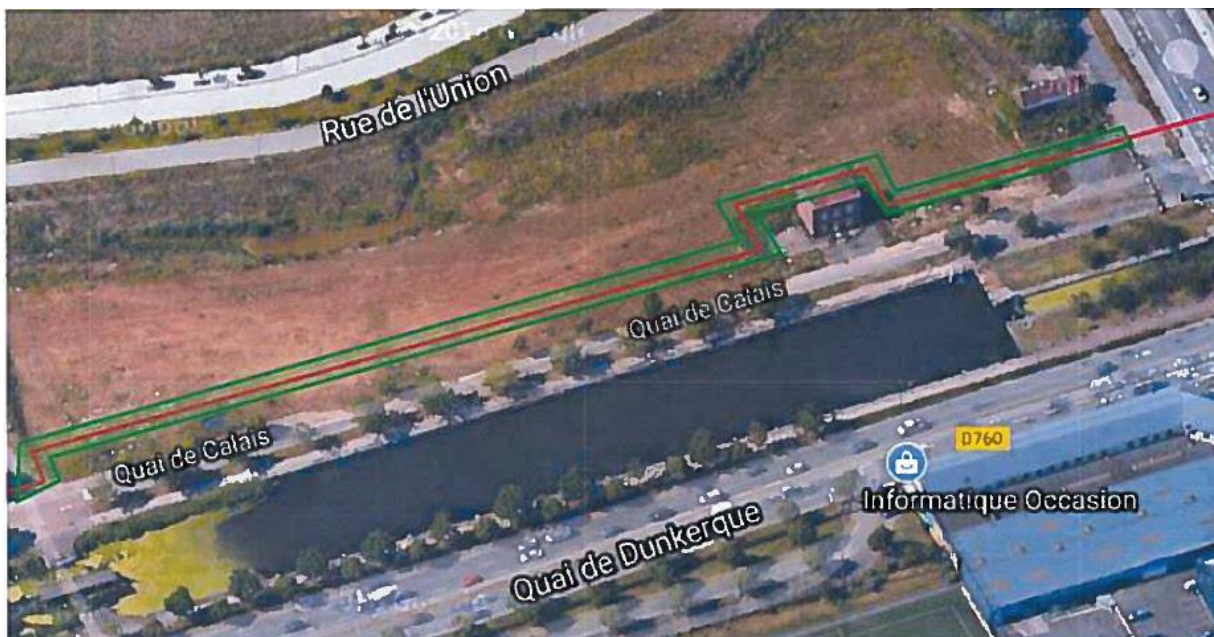
L'acquéreur du bien devra prendre en charge les **Déclarations de projets de Travaux** avant d'effectuer les travaux nécessaires à la réalisation de son projet, au regard des réseaux ou canalisations situés à proximité de l'immeuble (coffret électrique, fosse à eau, sortie eaux usées et eaux pluviales, réseau gaz, fourreaux télécom, ...).

Par ailleurs, la MEL porte un projet métropolitain de construction d'un **réseau de chaleur**. Ce réseau traverse notamment les parcelles AB 150 et 152 en sous-sol, suivant le tracé indicatif ci-après. La charge sur le réseau est de 0,60 m sur les parcelles concernées. Les travaux ne sont pas totalement finalisés à ce jour.



De la maison proche du pont SNCF à la rue de Tourcoing (quai de Calais) :

- passage du réseau exclusivement dans l'espace vert en retrait du chemin de halage
- emprise de chantier (6m) en retrait du quai et du chemin de halage
- passage du réseau à l'arrière de la maison éclusière



Emprise de chantier quai de Calais : 

- l'emprise de chantier laisse l'accès libre au chemin piéton et au quai
- l'emprise fera 6m de large

La présence de ces canalisations souterraines contraint l'aménagement desdites parcelles.

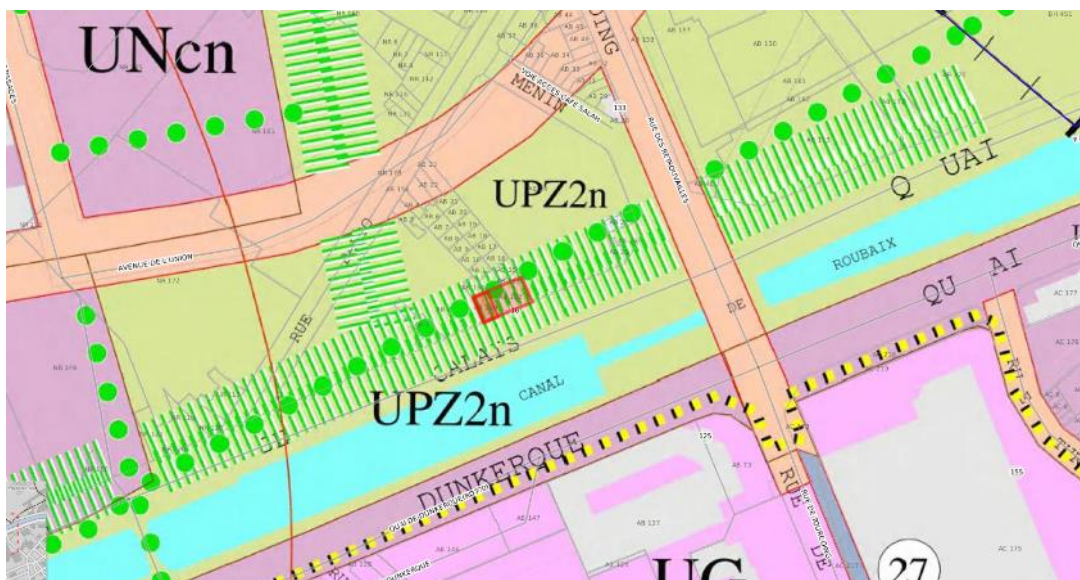
Une **servitude** sera constituée au bénéfice de la MEL, ou de l'exploitant du réseau, par laquelle le futur propriétaire des parcelles s'engage :

- ➔ à ne procéder, dans une bande de 4 mètres (dite « bande de servitude », étant précisé que la bande sera centrée sur l'axe du réseau), à aucune modification

de profil de terrain et/ou construction et/ou plantation d'arbres ou d'arbustes, à aucune implantation d'ouvrage empêchant l'accès aux canalisations, ni à aucune intrusion dans le sol à plus de 0,20 m de profondeur, à l'exception de construction légère démontable (type terrasse suspendue)

- ➔ à garantir, après en avoir préalablement été averti, l'accès à l'endroit de la bande de servitude et à permettre tous travaux rendus nécessaires à l'entretien des canalisations constituant le réseau de chaleur, en ce compris le remplacement éventuel de tout ou partie du réseau
- ➔ à s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation des canalisations constituant le réseau de chaleur

Le plan local d'urbanisme



Le bien est actuellement situé en zonage UPZ2n au PLU en vigueur, qui correspond à :

- Une zone urbaine récréative et d'animations de plein air pouvant éventuellement être destinée à recevoir du public, à vocation sportive, touristique, ludique, de loisirs, de promenade. Elle peut participer à la création d'un « poumon vert » dans le tissu urbain. Elle peut notamment recevoir des golfs, hippodromes, parcs urbains, terrains de sport, aires de loisirs à vocation sportive. La constructibilité y est admise de façon très limitée et doit s'inscrire dans le cadre d'une préservation, d'une valorisation du site.
- La zone UPz 2 à ROUBAIX et TOURCOING est appelée « l'Union ».
- Des secteurs peuvent se superposer aux zones UP :
 - > secteurs "n" où les sols sont pollués

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>.

Il est précisé qu'une révision générale du plan local de l'urbanisme est engagée par la MEL et devrait aboutir fin 2019 - début 2020. Le projet devra respecter les dispositions en vigueur au PLU lors du dépôt de permis de construire, et autre autorisation d'urbanisme.

Le projet du PLU2 arrêté est disponible en ligne à l'adresse ci-dessus indiquée. Dans ce projet de PLU, le site est inscrit en zonage UPZ 37.5 dit Z.A.C « L'UNION » À ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone UPZ37.5 est une zone urbaine récréative et d'animations de plein air pouvant éventuellement être destinée à recevoir du public, à vocation sportive, touristique, ludique, de loisirs, de promenade. Elle peut participer à la création d'un « poumon vert » dans le tissu urbain. Elle peut notamment recevoir des golfs, hippodromes, parcs urbains, terrains de sport, aires de loisirs à vocation sportive.

La constructibilité y est admise de façon très limitée et doit s'inscrire dans le cadre d'une préservation, d'une valorisation du site.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 400.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

Etat environnemental

➔ Pollution

L'indice « n » signifie que l'usage futur devra être compatible avec l'état des sols, du point de vue de la pollution.

Le bureau d'études GINGER/BURGEAP, sur la base des investigations faites, a attesté la compatibilité du milieu souterrain vis-à-vis de l'usage futur envisagé (restauration) pour la maison éclusière (cf. rapport en annexe du présent cahier des charges).

2. LES CHARGES RELATIVES A LA CESSION

2.1. Les orientations générales

Il est attendu des acquéreurs potentiels une proposition de projet conforme au PLU.

Compte tenu du zonage UP, et des caractéristiques du bien mis en vente, la MEL et la commune de Roubaix attendent des propositions comportant un **projet de création de restauration permettant d'animer le canal de Roubaix, et notamment de favoriser le cyclotourisme.**

En effet, compte tenu de son emplacement, le projet développé pourrait attirer d'une part une clientèle issue des différents sites d'emploi à proximité en semaine, et d'autre part une clientèle utilisatrice de la véloroute voie verte le weekend.

2.2. Points d'attention particuliers

Dans le cadre de l'élaboration de leurs propositions, les acquéreurs potentiels sont invités à tenir compte des indications suivantes :

- Accessibilité

Le quai traité en **véloroute voie verte** est prévu non circulé (modes doux de déplacement uniquement). L'acquéreur veillera à laisser un passage libre de 3 mètres correspondant à l'emprise de la véloroute voie verte. La desserte des véhicules motorisés doit être déconnectée de la voie verte.

L'accès pompier est possible de deux manières : par la rue de l'Union (Schéma 1 ci-dessous), ou depuis la rue des Retrouvailles (Schéma 2 ci-dessous) via les bornes amovibles, qui permettent l'accès à un chemin de 3 à 3,5 m de large. Les bornes ont été posées avec un cadenas pompier côté rue des Retrouvailles.

Schéma 1 : Accès livraisons à long terme (à partir de 2022), via la rue de l'Union :

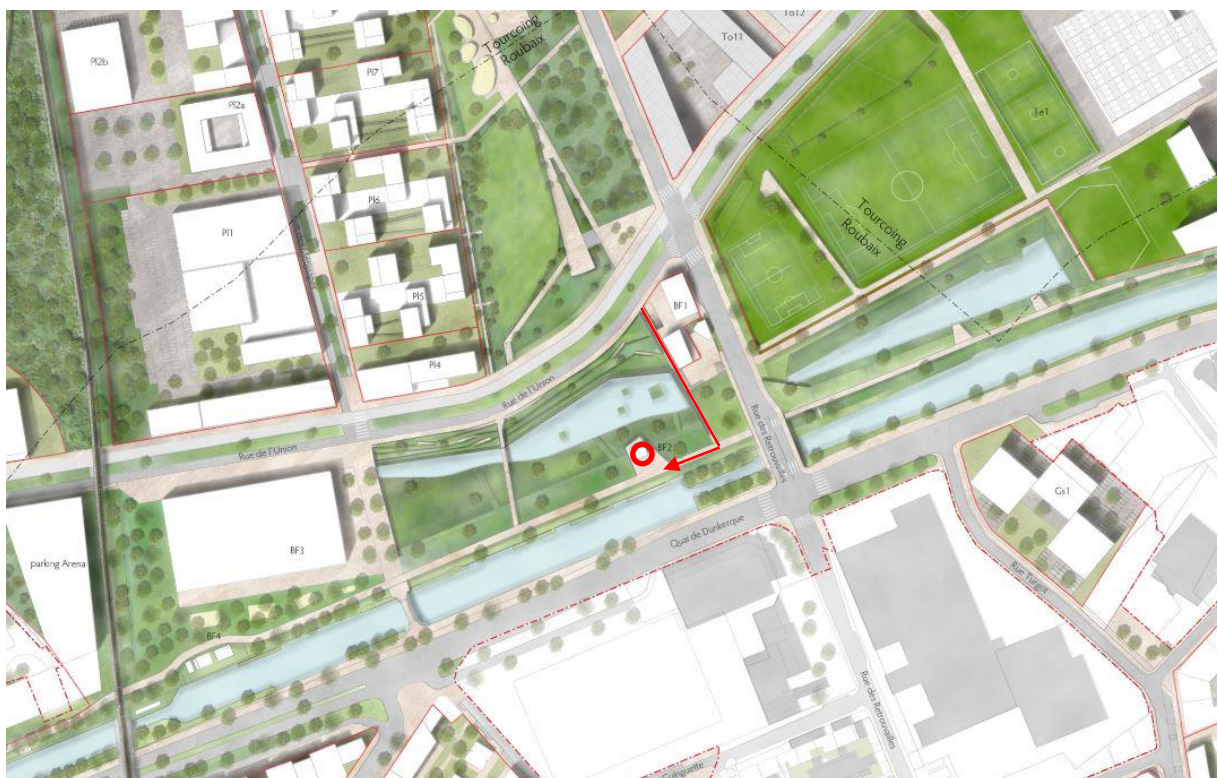
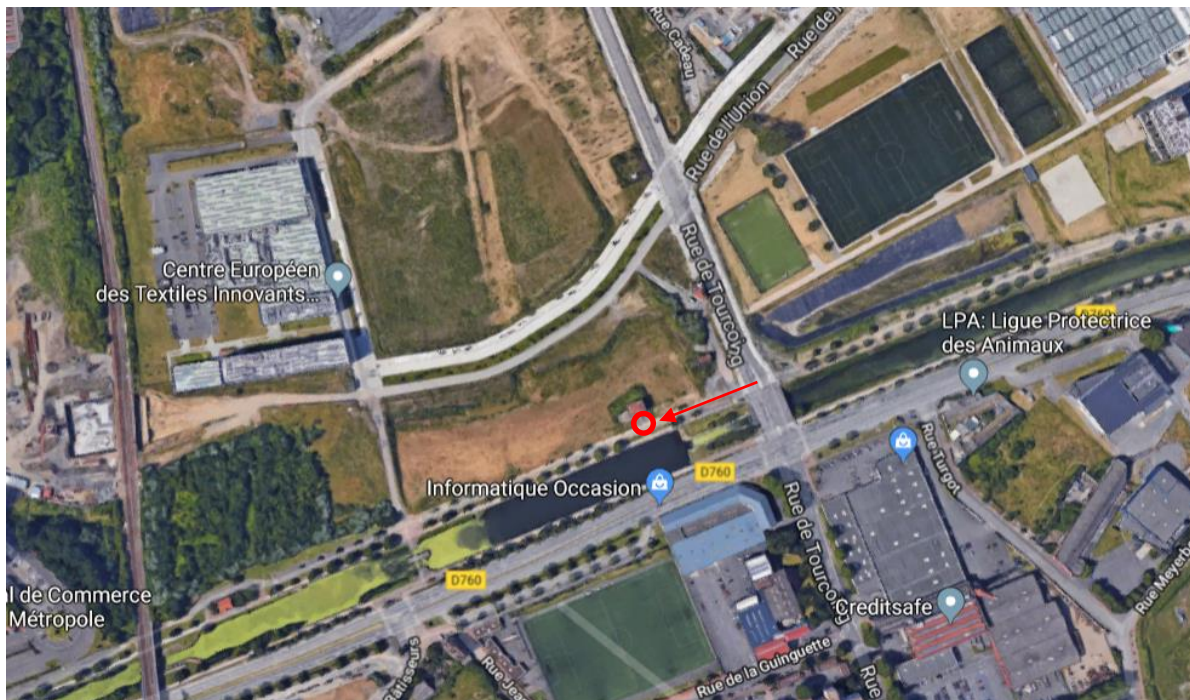


Schéma 2 : Accès livraison à court terme (jusqu'à la réalisation des travaux d'aménagement du bassin fréquenté, en 2021-2022) : via la rue des Retrouvailles (anciennement rue de Tourcoing) avec des bornes amovibles mécaniques (manuelles)



- **Stationnement** (disposition applicable à la zone U.P.)

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public sportif, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminée en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. En outre, des aires de chargement, déchargement, et de manutention adaptée aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain. Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement du projet sont assurés.

- Gestion des déchets

Le ramassage ne pouvant être envisagé sur l'emprise de la voie verte, le propriétaire/exploitant du bien vendu aura la charge du dépôt de ses déchets au niveau de la rue des Retrouvailles.

Une attention particulière sera portée à la gestion des déchets par l'acquéreur potentiel (par exemple : consignes, nature des emballages, etc...).

- Prise en compte des aménagements envisagés aux abords



Les travaux du Parc de l'Union ont démarré depuis février 2019 pour 12 mois et viendront renforcer l'attractivité du site. La « centralité » de ce point de rencontre doit être accompagnée par de nouvelles animations comme un projet de création de restauration permettant d'animer le canal de Roubaix.

Perspective du futur Parc :



L'Union vient également renforcer son accessibilité avec les travaux de la rue de l'Union Ouest prévu à partir de Mars 2019 pour 12 mois qui permettront un accès au site aussi bien en transports en commun, en voiture ou à pied. Ces travaux faciliteront l'accès à la maison éclusière.

2.3. Information concernant l'occupation du quai

Le cas échéant, l'occupation du terrain situé entre le canal et la façade de la maison, dans la continuité du chemin de halage, devra faire l'objet d'une autorisation d'occupation instruite par les services de la MEL. Cette autorisation sera précaire et révocable.

La redevance d'occupation du domaine public fluvial sera calculée sur la base du barème en vigueur (mise à jour annuelle).

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 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.

Visite : les acquéreurs potentiels peuvent visiter le bien le **mardi 1^{er} octobre 2019 à 10h00** en se présentant sur site. 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 et au plus tard le vendredi 27 septembre 2019.

3.2. Remise de proposition d'acquisition

La proposition sera remise par écrit, en trois exemplaires au format papier **et** sur une clé USB au format « pdf ».

- 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 – ROUBAIX – quai de Calais ».

Date limite de dépôt : lundi 4 novembre 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

La procédure est ouverte à toute personne physique ou morale présentant les garanties de solvabilité requises.

Les acquéreurs potentiels doivent présenter une proposition permettant d'apprécier la solidité de leur dossier, leur motivation et leurs références.

La proposition doit être conforme au présent cahier des charges et rédigée en français.

L'acquéreur potentiel est tenu de fournir les éléments suivants dans le cadre de sa proposition :

1) **Le formulaire d'engagement** ci-annexé, dûment complété et signé, contenant les éléments suivants :

- Identification de l'acquéreur (personne physique/personne morale)
- Offre d'acquérir le bien
- Proposition de prix en euros (valeur nette de tout droit ou taxe)
- Acceptation du cahier des charges

2) **Une note explicative** (maximum 10 pages A4) détaillant :

- La présentation du concept développé dans le lieu, ses spécificités, le fonctionnement et l'animation de la structure (les horaires d'ouverture semaine et weekend, le nombre de couverts envisagé), etc...
- Des textes et croquis nécessaires à la compréhension du projet proposé, tenant compte des questions d'accès au site à court et à long terme, et de l'intégration des usages de la véloroute et de la voie d'eau.
- Les éventuelles démarches déjà engagées (conseil/accompagnement), éventuelles références en restauration, éventuelles références en concepts d'animation, et/ou les partenaires éventuels du projet.

- Le plan de financement de l'opération dans son ensemble (achat immobilier et travaux), et un accord de l'organisme financier prêteur sur les modalités de financement, ou une attestation de disponibilité des fonds.
- Le calendrier prévisionnel de l'ensemble de l'opération projetée dans ses grandes étapes (acquisition du bien, dépôt des autorisations d'urbanisme, travaux, ouverture de la structure...)

L'acquéreur potentiel pourra produire toute pièce complémentaire permettant d'apprécier la solidité économique de sa proposition.

Le cas échéant, l'acquéreur potentiel présentera sous forme de photos et plans des références significatives par rapport au projet en question, en y incluant les exemples ou expériences similaires qu'il aurait déjà réalisés.

3.4. Choix de l'acquéreur sur la base du prix

Il est précisé et accepté par les candidats que si le critère économique des propositions constitue à l'évidence, un élément déterminant d'appréciation, le niveau de prise en compte des orientations du présent cahier des charges et la capacité des candidats à respecter leurs engagements entrent en ligne de compte dans le choix final de la MEL.

Les propositions seront analysées par les services de la MEL, en concertation avec 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.

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. LES CONDITIONS DE CESSION

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 devra intervenir dans le délai précisé par la décision de cession.

Le notaire est librement choisi par l'acquéreur.

Régularisation de la vente et paiement :

Le paiement du prix de vente sera effectué comptant en totalité le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

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

5. ANNEXES

- 1 - Annexe « valorisation de la maison éclusière pour la création d'un lieu de restauration et de convivialité »
- 2 - Plan d'exécution réseaux assainissement et nivellement du quai ouest – Pinson paysage – 01 février 2017
- 3 - Rapport d'investigations complémentaires - GINGER BURGEAP (page 25 relative à la maison éclusière) – 23 mai 2016
- 4 - Plan projet d'implantation du réseau de chaleur – COVALYS – janvier 2018
- 5 - Rapport de repérage amiante - Qualiconsult - 2 mai 2019
- 6 - Constat de risque d'exposition au plomb – Bureau Veritas – 14 mai 2019
- 7 - Formulaire d'engagement

ANNEXE 07
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, 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 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