

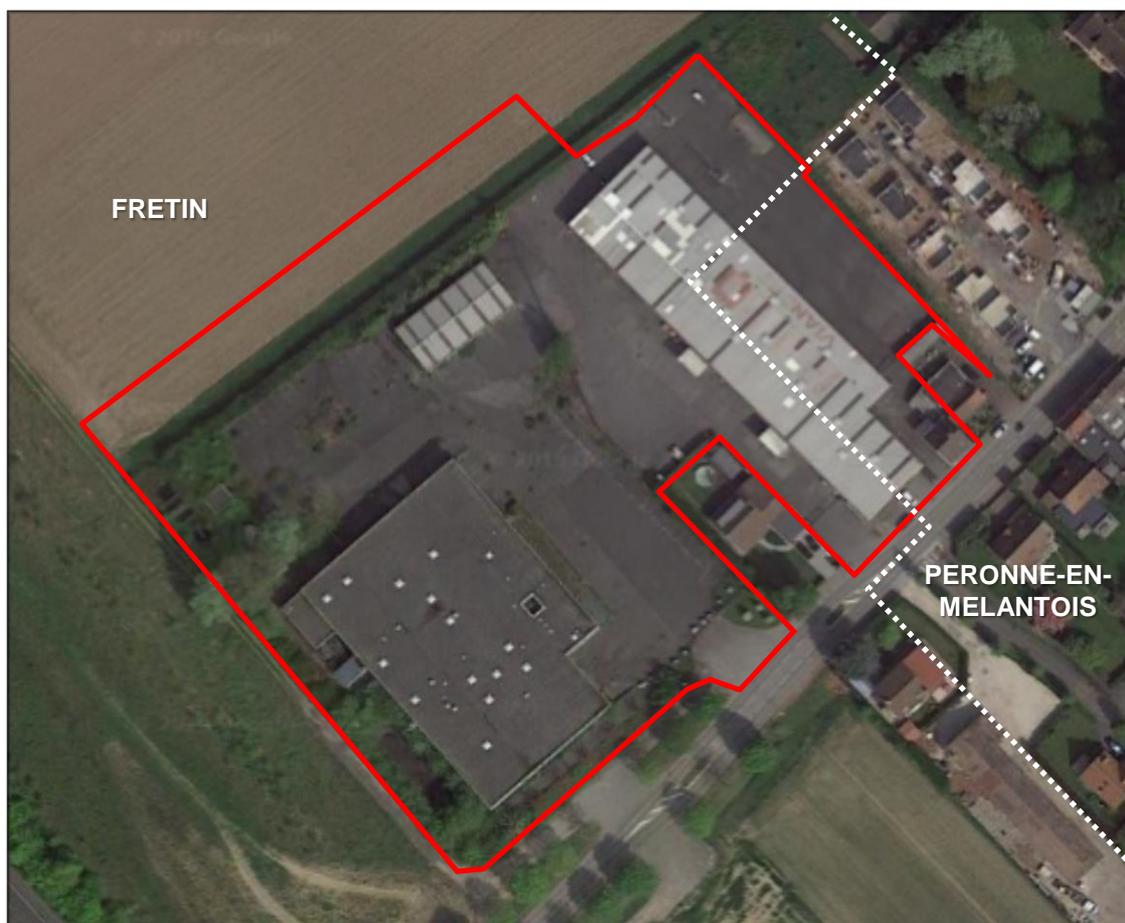


CESSION FONCIERE

Cahier des charges

FRETIN ET PERONNE-EN-MELANTOIS

Site DELYS FOOD / ROCQ



PREAMBULE

Le présent cahier des charges expose les modalités de cession du site DELYS FOOD / ROCQ situé rue Clémenceau et rue du Général de Gaulle respectivement sur les communes de FRETIN et PERONNE-EN-MELANTOIS.

Par convention, la Métropole Européenne de Lille engage, en partenariat avec l'Établissement Public Foncier du Nord/Pas-de-Calais et les communes de FRETIN et PERONNE-EN-MELANTOIS, la mise en vente de ce site 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 juridiques, administratives et techniques relatives au bien.

Renseignements auprès du Service Aménagement Économique et Implantation.

Contact : Céline HINCELIN (chincelin@lillemetropole.fr).

TABLE DES MATIERES

I- DESCRIPTION DU SITE	4
1.1 CONTEXTE	4
1.2 INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER	5
1.3 PERIMETRE DE CESSION	7
1.4 DESIGNATION DU BIEN	8
1.5 DESCRIPTIF	9
1.6 PLAN LOCAL D'URBANISME	11
II- CHARGES RELATIVES A LA CESSION	14
2.1 ORIENTATIONS GENERALES	14
2.2 ORIENTATIONS COMMUNALES	15
III- ORGANISATION DE LA CONSULTATION PREALABLE A LA CESSION	16
3.1 DOCUMENTS DE LA CONSULTATION	16
3.2 REMISE DE PROPOSITION D'ACQUISITION	16
3.3 CONTENU DE LA PROPOSITION	17
3.4 CHOIX DE L'ACQUEREUR	18
IV- CONDITIONS DE CESSION	18
ANNEXES	19

I- DESCRIPTION DU SITE

1.1 CONTEXTE

Situé dans le bassin de la vallée de la Marque, en frange Sud de la métropole lilloise, le site forme un tènement d'un peu plus de 2 hectares, en limite de deux communes : à plus de 80% sur FRETIN mais géographiquement situé en entrée de ville de PERONNE-EN-MELANTOIS.

L'autoroute A23 forme une véritable coupure urbaine entre les deux communes.

Il s'agit d'un ancien site industriel, composé de deux ensembles :

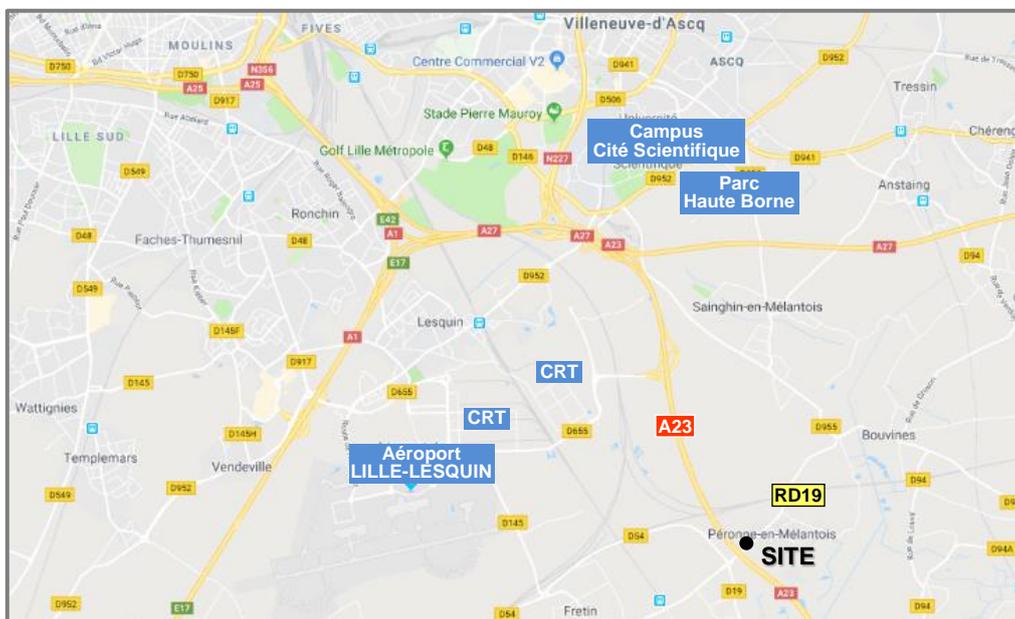
- la friche DELYS FOOD (10.850 m²), ancienne société agro-alimentaire acquise par l'EPF en 2016
- le site ROCQ (6.855 m²), ancienne boucherie industrielle dont le bâtiment est aujourd'hui partiellement occupé. Il est la propriété de la SCI 1 et 3 rue du Général de Gaulle à PERONNE-EN-MELANTOIS.

À cet ensemble industriel s'ajoutent deux parcelles agricoles dont l'une est cultivée (2.301 m²).

Le projet s'inscrit donc dans une démarche de renouvellement urbain.

Il permet d'une part, de requalifier l'entrée de ville de PERONNE-EN-MELANTOIS en résorbant la friche DELYS FOOD et d'autre part, de maintenir son niveau démographique en proposant une nouvelle offre de logements. Une première phase a d'ores et déjà été engagée par la livraison début 2019 de neuf logements sociaux individuels en limite Est du site, sur le territoire péronnais.

Les enjeux sont forts : développer une entrée de ville attractive et dynamique pour PERONNE-EN-MELANTOIS et pour FRETIN, ne pas fragiliser son commerce de centre-ville.



Actuellement, le site est accessible à partir de deux entrées depuis la RD19 (rue Clémenceau à FRETIN et rue du Général de Gaulle à PERONNE-EN-MELANTOIS).

Le site est également localisé à proximité de dynamiques importantes à l'échelle locale et métropolitaine : aéroport de LILLE - LESQUIN, CRT, parc de la Haute Borne et campus de la Cité Scientifique de LILLE. Cet environnement dynamique ouvre de nouvelles perspectives concernant la vocation de ce site, la collectivité souhaitant que sa dimension économique soit développée à travers un projet dédié.

1.2 INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

Depuis 1996, la MEL s'est engagée dans un partenariat (conventions cadre et opérationnelle) avec l'EPF qui peut intervenir en acquisition, portage et requalification de foncier. Selon les cas, l'EPF prend à sa charge tout ou partie du coût de désamiantage, 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.

Le présent site s'intègre au fonds spécifique pour la constitution du gisement du renouvellement urbain. 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.

Les travaux de démolition s'effectueront en deux phases au regard des maîtrises foncières.

Pour le site DELYS FOOD, les travaux ci-dessous seront achevés début du 4ème trimestre 2020.

Pour le site ROCQ, un délai de 18 mois est nécessaire à compter de la maîtrise foncière et de la libération du bâtiment pour réaliser les études préalables et les travaux de déconstruction.

Pour le site DELYS FOOD, les travaux comportent :

- la préparation administrative du chantier (DICT, PPSPS, plan de retrait des matériaux contenant de l'amiante, certificats d'acceptation des déchets (CAP) et bordereaux de suivi des déchets...)
- l'installation de la base vie
- la réalisation et la pose d'un panneau de chantier
- la signalisation réglementaire du chantier
- le débroussaillage
- la pose de clôtures provisoires (clôtures HERAS) en cours de chantier en limite avec la parcelle agricole (ZE83) et le chemin le long de la butte paysagère, en limite avec l'autoroute A23
- la réalisation de constats d'huissier avant et après travaux intégrant la rue Clémenceau à FRETIN et l'habitation des parcelles voisines (ZE78 et ZE197)
- le nettoyage du site avec évacuation des déchets dans les filières agréées (DEEE, DIB, DIS...)
- le retrait des matériaux contenant de l'amiante selon la réglementation en vigueur au regard du diagnostic amiante avant démolition à réaliser
- pour le bâtiment de production, le bâtiment annexe et la station d'épuration, la démolition des superstructures et infrastructures, avec purge des fondations sur une profondeur de -1 mètre par rapport au niveau actuel du terrain. Au regard des servitudes existantes au niveau des réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement, les ouvrages qui devraient être conservés seront relevés et figurés sur le plan de récolement des travaux
- le maintien, en l'état actuel des connaissances, du bassin de gestion des eaux pluviales et de ses équipements (séparateur à hydrocarbures mais aussi regards, canalisations... du réseau principal) sachant que s'il s'avérait que le bassin n'était plus utile (notamment pour les eaux issues du site ROCQ), l'EPF enlèverait le liner (au fond) mais ne comblerait pas l'excavation
- le rabotage des voiries et parkings en enrobés sur l'épaisseur du revêtement et la déstructuration de la couche de forme sur 50 cm par rapport au terrain naturel avec maintien du réseau d'assainissement et d'eaux pluviales (regards, conduites...) au regard des servitudes

- le concassage sur site, uniquement des bétons propres (dalles, murs...) issus de la démolition, pour mise à disposition de l'opérateur ou évacuation hors site, si l'opérateur ne souhaite pas les réutiliser
- l'évacuation hors site des autres matériaux de démolition (bardage double peaux, bois, complexe d'étanchéité...)
- le nivellement de l'emprise requalifiée d'une surface d'environ 10.290 m² (hors bassin d'eau pluvial d'environ 560 m², maintenu au regard des servitudes)
- la pose de clôtures provisoires (clôtures souples) en limite avec la parcelle agricole et le chemin longeant la butte paysagère, les clôtures existantes et le portail étant maintenus
- la réalisation, à l'issue des travaux de déconstruction, d'un dossier de récolement comportant notamment une note de synthèse et un plan de récolement.

Les études existantes n'ont pas identifiées de sources concentrées de pollution.

En cas de découvertes en cours de chantier, celles-ci seront traitées.

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

Le futur acquéreur à l'issue de la présente cession devra prévoir la poursuite des études de pollution de manière à réaliser les travaux complémentaires qui pourraient être nécessaires. Ces études et travaux sont à sa charge et conduits sous sa seule responsabilité. L'opérateur garde donc la responsabilité du changement d'usage et de la compatibilité des terrains avec son projet.

Enfin, le site sera cédé par l'EPF à la demande expresse de la MEL.

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 **au plus tard le 14 mars 2021**.

1.3 PERIMETRE DE CESSION



Le périmètre à céder se décompose comme suit :

Parcelle	Adresse	Propriétaire	Contenance
59256-ZE0083	Quinneconnière	PERONNE-EN-MELANTOIS	2.301
59256-ZE0169	5001 rue Clémenceau	SCI 1/3 rue du Gal de Gaulle à P-en-M	1.017
59256-ZE0170	Quinneconnière	SCI 1/3 rue du Gal de Gaulle à P-en-M	437
59256-ZE0205	5002 rue Clémenceau	EPF	4.809
59256-ZE0206	5001 rue Clémenceau	EPF	1.265
59256-ZE0246	Quinneconnière	SCI 1/3 rue du Gal de Gaulle à P-en-M	671
59256-ZE0292	Quinneconnière	SCI 1/3 rue du Gal de Gaulle à P-en-M	599
59256-ZE0300	Rue Clémenceau	EPF	299
59256-ZE0301	Rue Clémenceau	EPF	275
59256-ZE0314	5004 rue Clémenceau	SCI 1/3 rue du Gal de Gaulle à P-en-M	1.229
59256-ZE0315	Quinneconnière	EPF	2.573
59256-ZE0316	Quinneconnière	SCI 1/3 rue du Gal de Gaulle à P-en-M	429
59256-ZE0317	Quinneconnière	EPF	1.629
59458-A0037	Rue du Général de Gaulle	SCI 1/3 rue du Gal de Gaulle à P-en-M	150
59458-A0450	19 rue du Général de Gaulle	SCI 1/3 rue du Gal de Gaulle à P-en-M	1.580
59458-A0470	Le Village	SCI 1/3 rue du Gal de Gaulle à P-en-M	77
59458-A0714	Le Village	SCI 1/3 rue du Gal de Gaulle à P-en-M	666
TOTAL			20.006 m²

La cession porte sur l'entièreté de l'unité foncière représentée ci-dessus.

Il est attendu des opérateurs :

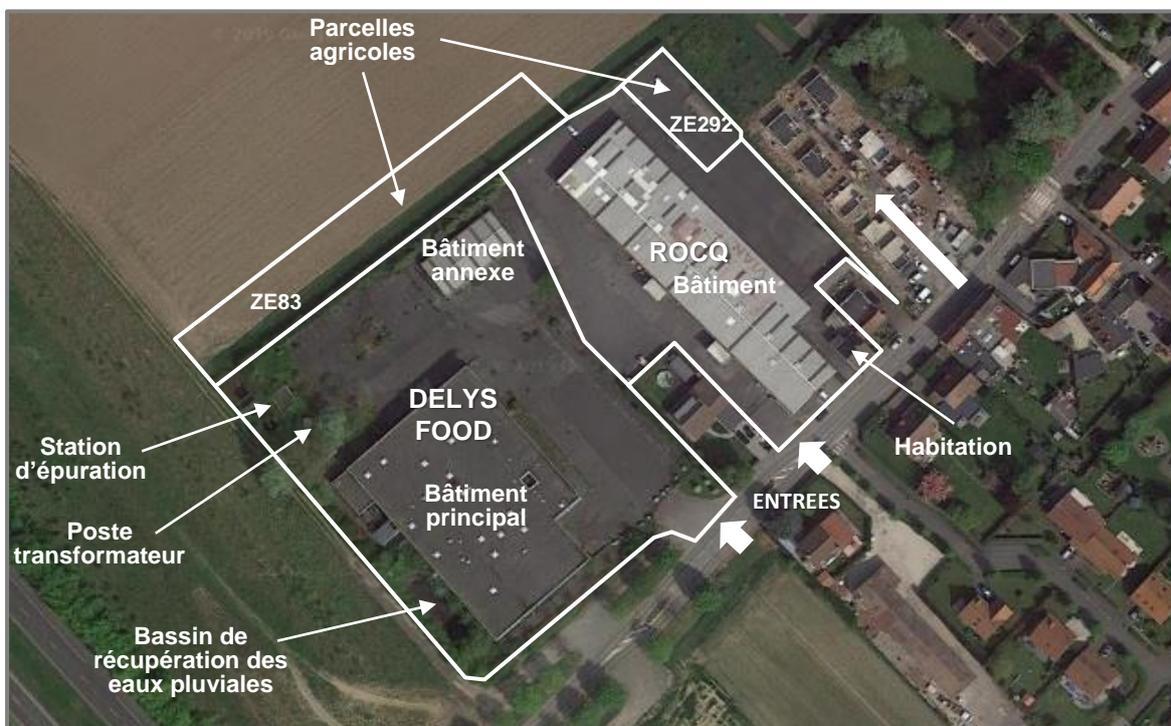
- une proposition de base concernant l'acquisition du site DELYS FOOD (périmètre bleu foncé)
- une proposition variante obligatoire intégrant l'emprise du site ROCQ (périmètre bleu clair) au terrain d'assiette de l'opération.

1.4 DESIGNATION DU BIEN

La cession porte sur trois entités :

- Deux **parcelles agricoles** sur le territoire de FRETIN.
La première parcelle (ZE83), cultivée, en zone UGb au Plan Local d'urbanisme en vigueur, est propriété de la commune de PERONNE-EN-MELANTOIS. La seconde parcelle (ZE292), en zone A au PLU en vigueur, propriété de la SCI 1 et 3 rue du Général de Gaulle à PERONNE-EN-MELANTOIS, est recouverte d'enrobés.
- Le **site dénommé DELYS FOOD**, propriété de l'EPF, aujourd'hui en friche.
Le site se compose de deux bâtiments (un bâtiment principal en R+1 pour la production et les bureaux et un bâtiment annexe pour le stockage de palettes) – de parkings – d'une station d'épuration – d'un bassin de récupération des eaux pluviales et d'un poste transformateur (non identifié au PCB). Cet ensemble est inoccupé depuis 2013.

Le diagnostic assainissement (annexe N°1) a permis d'identifier les rejets de ce site.
Les eaux pluviales sont raccordées au réseau public après passage, pour une partie, par un séparateur à hydrocarbures. Les eaux usées sont raccordées au réseau public.
La station d'épuration n'a pas été exploitée depuis 2008.
- Le **site dénommé ROCQ**, propriété de la SCI 1 et 3 rue du Général de Gaulle à PERONNE-EN-MELANTOIS, se compose d'un bâtiment de type industriel de 2.500 m² de surface de plancher, en rez-de-chaussée (production – ateliers de stockage et bureaux) avec des parkings et d'une habitation, inoccupée.



Toutes ces propriétés, à l'exception de la parcelle ZE83, sont entièrement grevées de **servitudes**, à titre perpétuel et gratuit. Elles s'exercent de l'une au profit de l'autre et inversement, pour le recueil et l'évacuation des eaux pluviales et usées par divers tuyaux de descentes et canalisations souterraines. Le plan des réseaux du site DELYS FOOD est en annexe N°1.

1.5 DESCRIPTIF

* HISTORIQUE DES USAGES DU SITE DELYS FOOD

Le diagnostic simplifié des sites et sols potentiellement pollués mené par SOCOTEC (annexe N°2) a permis de retracer l'évolution du site au cours du temps.

Des années 1995 à ce jour, la configuration du site a peu évolué.

Le site n'est pas construit avant cette exploitation.

Année	Site (et ses environs)
1950	Champ sur le site Une construction au Nord-Est du site (a priori habitation) et des champs autour du site, avec une potentielle exploitation agricole au Sud-Est du site
1966	Présence de plusieurs constructions au Nord-Est du site (potentielles exploitations agricoles)
1975	Parcelle au Nord-Est du site « terrassée »
1981	Parcelle « terrassée » avec un bâtiment et une habitation au Nord-Est Autoroute A23 construit à l'Ouest du site
1986	Hangar en partie centrale (prolongement du bâtiment de 1981) au Nord-Est du site
1990	Pas d'évolution majeure
1994	Parking et station d'épuration aménagés au Nord-Ouest (sur le site) Voie ferrée construite au Nord du site
1997	Bâtiments construits sur le site
2000	Pas d'évolution majeure
2012	Pas d'évolution majeure

Le site est exploité entre 1995 et 2003 par la SAS ROCQ puis en 2003 par la société DELYS FOOD, société de transformation de viande. GESTRANS IMMO a repris le site en 2008 pour une activité de transformation d'aliments végétaux dont l'exploitation s'est arrêtée en 2013.

La société GESTRANS IMMO a accueilli deux sociétés dans les bâtiments (location) qui se sont partagé le bâtiment principal :

- FRESH DECOUPE (spécialisée dans la vente de légumes frais et cuits)
- TENTATIONS CULINAIRES (spécialisée dans la vente de fruits congelés).

Bien qu'il ne soit pas référencé dans la base de données ministérielle, le site a été déclaré au titre de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) pour une activité de transformation d'aliments d'origine animale et d'installations de réfrigération.

Il appartiendra à l'acquéreur de réaliser les démarches de cessation d'activité des installations classées dans le cadre légal prévu par le Code de l'Environnement. L'acquéreur s'engage par ailleurs à supporter intégralement le coût de ces démarches.

* HISTORIQUE DES USAGES DU SITE ROCQ

Le bâtiment a été construit à la fin des années 1970. Il était exploité par la SAS ROCQ, spécialisée dans la production de viandes de boucherie (découpe de viandes – charcuterie – salaisons – plats cuisinés).

De 2006 à 2015, l'enseigne « Clémentine » (épicerie) s'installe dans une partie du bâtiment, en bordure de la rue du Général de Gaulle.

Il est aujourd'hui partiellement occupé (1.200 m² de surface de plancher) par EURO CHIMIE INDUSTRIE, entreprise de commerce de gros de produits d'hygiène pour les hôpitaux, encore en activité.

La SCI 1 et 3 rue du Général de Gaulle à PERONNE-EN-MELANTOIS a accepté une offre d'achat de l'EPF comprenant ce site ainsi qu'une maison d'habitation.

L'acquisition de ce tènement par l'EPF, objet d'une offre variante attendue obligatoirement des acquéreurs potentiels, ne sera réalisée que si les bâtiments sont libres d'occupation.

L'habitation (maison) est libre.

En revanche, EURO CHIMIE INDUSTRIE occupe toujours une partie du bâtiment. Son bail commercial arrivant à échéance au 31 mars 2019, la SCI 1 et 3 rue du Général de Gaulle à PERONNE-EN-MELANTOIS lui a notifié la fin de son bail en date du 28 septembre 2018. EURO CHIMIE INDUSTRIE est donc occupant sans bail depuis le 31 mars 2019.

L'offre d'achat proposée par l'EPF est libre d'occupation, ce qui signifie que c'est la SCI 1 et 3 rue du Général de Gaulle à PERONNE-EN-MELANTOIS qui doit se charger de négocier le montant des indemnités d'éviction auprès de son locataire.

Les négociations n'ont pour l'instant pas abouti. Le Tribunal de Grande Instance de LILLE a été saisi au vu de désigner un expert immobilier qui fixera le montant des indemnités d'éviction.

L'EPF ne démolira l'ensemble du site ROCQ qu'après maîtrise foncière totale du site ROCQ.

* BAIL A FERME (PARCELLE ZE83)

La commune de PERONNE-EN-MELANTOIS a donné, à compter du 1^{er} décembre 2013, la parcelle ZE83 en bail à ferme pour une durée de neuf ans à Monsieur Dominique CARLIER, agriculteur. Elle s'engage à résilier ledit bail préalablement à l'acte de cession du site DELYS FOOD.

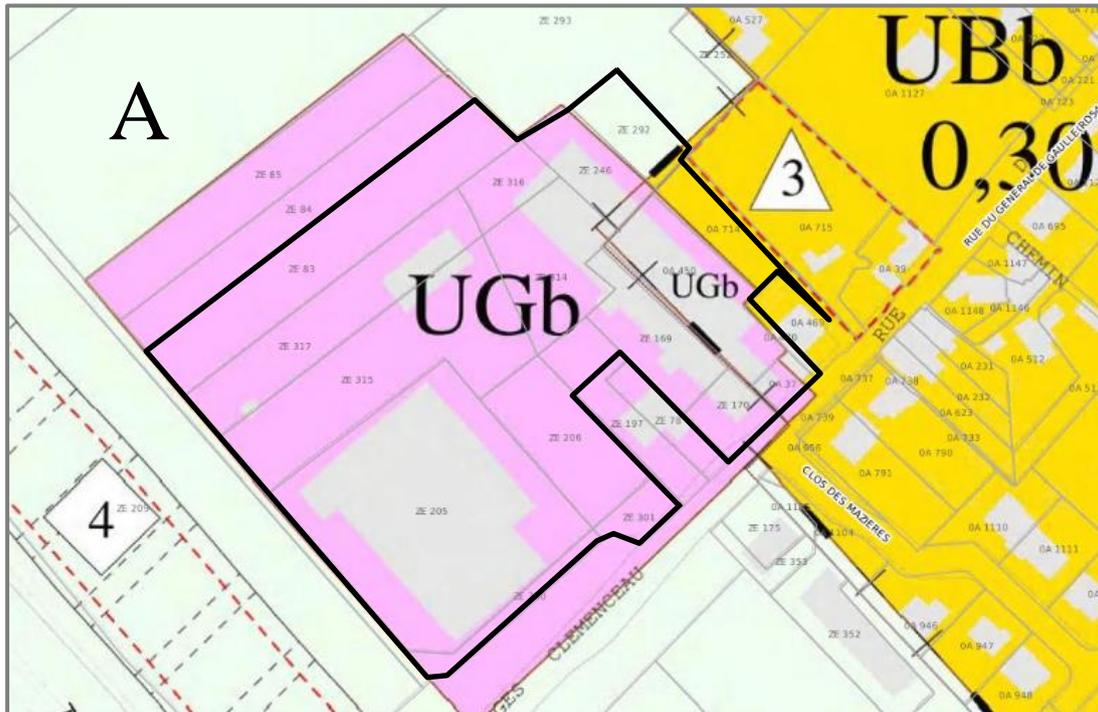
1.6 PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU EN VIGUEUR

Les terrains proposés à l'acquisition sont inscrits en **zonage UGb – UBb 0,30 et A** au PLU en vigueur.

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 :

<http://siteslm.lillemetropole.fr/urba/PLU/index.htm>.



Il est à noter que le site est situé dans le **périmètre de protection (AC1)** de l'Église Saint-Nicolas située à PERONNE-EN-MELANTOIS, inscrite à l'inventaire supplémentaire des **Monuments Historiques** le 21 novembre 1969.

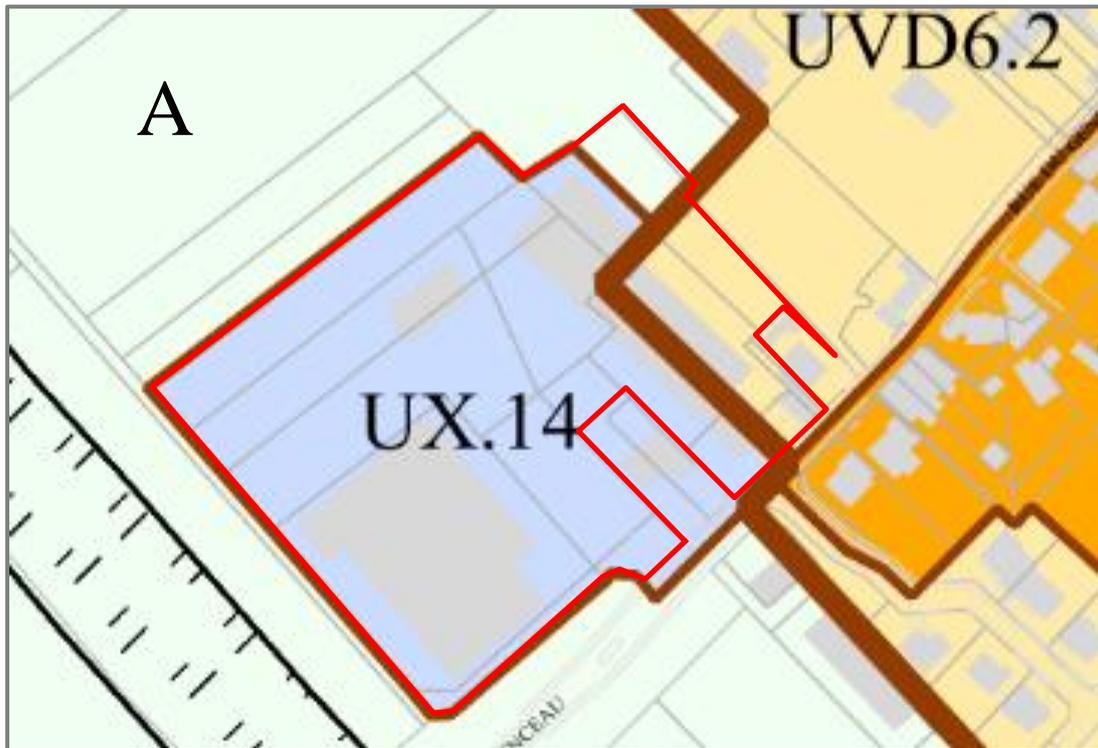
Les parcelles ZE83 – ZE316 – ZE314 – ZE246 et ZE292 sont par ailleurs situées au **voisinage du cimetière communal** de PERONNE-EN-MELANTOIS, ceinturé d'une **servitude de protection** de 100 mètres.

PLU2

La MEL a engagé une révision générale du PLU. Le 19 octobre 2018, le Conseil Métropolitain a arrêté le PLU2, corrigé depuis le 15 décembre 2018. Le PLU2 devrait être approuvé au Conseil Métropolitain du 13 décembre 2019 et entrer en vigueur courant du 2^{ème} trimestre 2020.

Le projet du PLU2 arrêté est disponible en ligne à l'adresse suivante : <https://plu.lillemetropole.fr/fr>.

Le projet devra respecter les dispositions du PLU en vigueur lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, et donc, très vraisemblablement, être compatible avec le PLU2.



Les terrains proposés à l'acquisition devraient être inscrits en **zonage UX14 – UVD 6.2 et A** au PLU2.

La zone UX14 est une zone à dominante commerciale, située en dehors des pôles commerciaux monofonctionnels d'agglomération. Ces centralités commerciales complémentaires sont identifiées pour leur vocation commerciale spécifique poursuivant des enjeux d'amélioration qualitative et de structuration urbaine des secteurs concernés, situé en entrée de ville ou à proximité des axes routiers.

Seuls sont autorisés :

- * Le commerce de détail, dans la limite de 1.000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du Code du Commerce.
- * La construction et l'extension mesurée, dès lors qu'elles n'aggravent pas les conditions de desserte et de sécurité de la zone, de bâtiments à usage d'activité : de restauration, de bureaux, de services à caractère artisanal ouvert au public avec vente au détail en magasin et de services aux particuliers.

Tout point des constructions de la zone UX14 doit être à une distance au moins égale à 15 mètres des limites séparatives de la zone agricole (A).

La zone UVD 6.2 est très majoritairement dédiée à l'habitat individuel de type pavillonnaire mais peut accueillir d'autres types de forme d'habitat de manière ponctuelle et insérée dans le tissu. Le tissu résidentiel pavillonnaire se caractérise principalement par un parcellaire de grande ou très grande taille et des constructions le plus souvent de faible hauteur et très faible densité implantées en retrait de la rue et sans mitoyenneté. Les constructions se caractérisent par une variété des formes architecturales et forment un tissu urbain aéré et une présence végétale qui marquent le paysage.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation mesurée du tissu et l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités paysagères et végétales. La qualité du traitement paysager des espaces libres entre les constructions, la rue et les limites parcellaires est souhaitée.

La préservation du cadre de vie et du caractère vert et paysager de ce tissu est recherchée tout en permettant une optimisation légère du tissu et une amélioration de l'habitat existant.

Tout point des constructions d'une habitation doit être à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives de la zone agricole (A).

Peuvent être classés en zone agricole (A) les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont seules autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole et leurs extensions, dans le respect de l'environnement rural et paysager
- Les constructions à usage d'habitation des exploitants directement liées aux besoins de l'exploitation et exigeant une présence permanente.
- Les constructions, les aménagements et les extensions des bâtiments destinés à la vente ou à la transformation des produits de l'exploitation et des exploitations environnantes.

Les servitudes de protection des **Monuments Historiques** (AC1) et au **voisinage des cimetières** (Int1) continuent à s'appliquer.

Si le projet nécessite à terme une modification de zonage, l'intérêt général de cette modification devra être démontré pour engager la procédure. Une telle procédure ne pourra, en tout état de cause, être entamée qu'au deuxième semestre 2020. La MEL ne peut s'engager sur l'issue de cette procédure.

II- CHARGES RELATIVES À LA CESSION

2.1 ORIENTATIONS GENERALES

Le site représente une opportunité métropolitaine en termes de développement économique, à laquelle s'intègre une dimension d'habitat.

* DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Les intentions exprimées par les acquéreurs potentiels devront permettre de :

- participer à la dynamisation économique des communes, avec une offre de proximité proposée aux entreprises du territoire
- respecter les stratégies d'implantation économiques métropolitaines et tendre vers une complémentarité avec les sites économiques alentours
- proposer un parcours efficace des entreprises, au cœur des bassins d'emploi.

Le Plan Métropolitain de Développement Économique pour l'Emploi (PMDEE 2015-2020 en annexe N°3) dont la principale finalité est l'emploi, a pour objectif de stimuler le développement des entreprises. Ainsi, la MEL souhaite se positionner en facilitateur de l'implantation et de la croissance des entreprises à travers une politique foncière et immobilière durable et diversifiée, un accompagnement adapté et en plus grande proximité, dans une démarche de qualité et de performance.

L'objectif est également de concevoir un développement économique plus vertueux et respectueux des ressources naturelles et de l'enjeu de leur renouvellement.

Le projet pourra recevoir le label parc d'activités du XXIème siècle, certification pour un aménagement attractif, durable et innovant, sous conditions de respecter la charte en annexe N°4. Cette démarche qualité repose sur six valeurs : densité, mixité, efficacité énergétique, mobilité, performance écologique et gouvernance.

* POLITIQUE HABITAT

Les intentions exprimées par les acquéreurs potentiels devront permettre de :

- contribuer aux objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés par le PLH 2012-2020
- 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.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté en décembre 2012 (délibération en annexe N°5) 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 6.000 logements neufs par an.

Afin d'affiner sa proposition, l'acquéreur potentiel pourra se référer aux diagnostics réalisés dans le cadre des travaux d'élaboration du PLH ainsi qu'aux fiches territoriale et communale incluses dans son volet territorial et aux orientations du PLH2.

L'ensemble de ces documents est disponible sur :

<http://www.lillemetropole.fr/mel/institution/competences/habitat-logement/mettre-en-oeuvre-le-plh.html>.

2.2 ORIENTATIONS COMMUNALES

Les propositions formulées par les acquéreurs potentiels pourront permettre de développer une opération mixte, à dominante économique, qui aura l'ambition de constituer une entrée de ville péronnaise et frétoise attractive, dynamique et qualitative en frange avec les espaces naturels et agricoles. La qualité architecturale, la facilité d'accès et une offre de services complémentaires sur place pour les salariés seront des éléments prépondérants.

L'offre commerciale pourra être innovante (nouveaux concepts...).

Elle restera cependant limitée (maximum 1.000 m² SdP) pour ne pas concurrencer le commerce de centre-bourg de FRETIN qui reste fragile. Le projet commercial intégrera des commerces d'appoint et de services pour PERONNE-EN-MELANTOIS qui ne dispose plus d'aucun commerce sur son territoire, complémentaires des commerces frétois.

Les activités suivantes répondent à des besoins immédiats et devront être privilégiées : surface alimentaire spécialisée de type bio et/ou surgelés - boucherie-traiteur - moyenne surface d'habillement - bar - restauration thématique type crêperie - laverie - regroupement de services médicaux (type radiologie – laboratoire de biologie...) – salle de fitness.

Il reviendra au preneur d'affiner ses intentions par une étude de marché approfondie.

Les activités tertiaires (de l'ordre de 300 à 500 m² SdP) seront idéalement localisées en R+1, sur des petites surfaces modulables. La présence d'autres entreprises confortera l'identité économique du site pour l'implantation tertiaire.

Les locaux d'activités (de l'ordre de 4.000 à 6.000 m² SdP) privilégieront des superficies modulables allant de 100 à 1.000m². Une offre qualitative (site sécurisé, cour de livraison dédiée...), à proximité d'une offre de restauration est fortement plébiscitée.

Compte-tenu de ses caractéristiques, un maximum de 15 logements (de l'ordre de 2.000 m² SdP) peut être envisagé sur le site, sur le territoire de PERONNE-EN-MELANTOIS.

Une offre résidentielle individuelle, en accession libre, est soutenable au regard des capacités d'accueil de la commune. L'habitat semi-collectif n'est pas à exclure.

Enfin, afin d'éviter les conflits d'usage, les propositions favoriseront une desserte différenciée entre les habitations et la zone à vocation économique.

III- ORGANISATION DE LA CONSULTATION PREALABLE A LA CESSION

3.1 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 MEL 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.

Les acquéreurs potentiels pourront visiter le site le **mardi 22 octobre 2019 à 14H30**.

Le rendez-vous est fixé sur place.

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

La visite pourra s'effectuer sous réserve que les visiteurs disposent d'équipement de protection individuelle (casque - chaussures - éclairage...).

La présence à la visite sera préalablement confirmée par mail à :

Céline HINCELIN (chincelin@lillemetropole.fr).

3.2 REMISE DE PROPOSITION D'ACQUISITION

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

Métropole Européenne de Lille
Service Aménagement Économique et Implantation
1 rue du Ballon – CS 50749
59034 LILLE Cedex

ou remise contre récépissé :

Métropole Européenne de Lille
Service Aménagement Économique et Implantation
Bâtiment R+ 8 – Accueil principal
1 rue du Ballon
59034 LILLE Cedex.

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

Le pli comportera la mention suivante :

« **Cession foncière – FRETIN et PERONNE-EN-MELANTOIS – Site DELYS FOOD / ROCQ** ».

Date limite de dépôt : **vendredi 10 janvier 2020 à 12H**.

Les propositions parvenues ultérieurement ne seront pas examinées.

La remise des offres sera à confirmer par email à Céline HINCELIN (chincelin@lillemetropole.fr).

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.

3.3 CONTENU DE LA PROPOSITION

Il est rappelé qu'il est attendu des opérateurs une proposition de base concernant l'acquisition du site DELYS FOOD et une proposition variante obligatoire intégrant l'emprise du site ROCQ au terrain d'assiette de l'opération.

D'une part, l'acquéreur potentiel est tenu de renseigner le formulaire ci-annexé (annexe N°6) et fournir une note de présentation comprenant les informations suivantes :

- identification de l'acquéreur : dénomination sociale, coordonnées complètes, nom du/des dirigeants, représentant légal ou personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir, numéro SIRET, capacité financière (chiffre d'affaires global sur les 3 derniers exercices)
- offre d'acquérir le bien ferme et définitive
- proposition de prix en euros (valeur nette de tout droit ou taxe)
- acceptation du cahier des charges.

Il devra également, le cas échéant, remettre une note de présentation de l'équipe constituée, les modalités d'association (identification des acteurs associés et organisation de la mise en œuvre de la proposition associée) ainsi que ses éventuelles garanties.

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

1/ Une note d'intention du projet (10 pages maximum) contenant :

- la philosophie générale du projet, des objectifs poursuivis, le niveau d'ambition et les innovations proposées (en matière de performance énergétique, de design...)
- un plan masse du projet (format A3) permettant de comprendre les modalités d'urbanisation proposées, d'apprécier l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager, de visualiser l'usage fonctionnel des espaces (organisation du bâti, accès aux constructions et desserte interne...) ainsi que tout document (plan, coupe...) permettant de bien comprendre le parti d'aménagement retenu
- une description des activités projetées
- un tableau récapitulatif reprenant le nombre de logements, les typologies et le prix de vente
- la description des travaux et divers aménagements proposés
- une note d'intention expliquant la manière dont l'acquéreur potentiel envisage l'articulation des activités projetées avec l'activité économique du territoire
- un plan d'organisation du stationnement localisant le nombre de places aménagées
- des perspectives et/ou images de référence illustrant le projet, ses façades urbaines et la qualité architecturale visée.

2/ Un bilan financier, suivant le modèle en annexe N°7, permettant d'apprécier la transparence, la robustesse et la fiabilité de l'offre.

3/ Un planning consolidé de réalisation et montage du projet, détaillant les dates prévisionnelles de signature du compromis, éventuelles études réglementaires ou techniques, dépôt et obtention (délai maximum) des autorisations d'urbanisme et environnementales, signature de l'acte, livraison... en tenant compte de la date de fin de convention MEL / EPF sur ce site, soit une **cession du site avant mars 2021**.

3.4 CHOIX DE L'ACQUEREUR

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 fiabilité du bilan financier et du planning prévisionnel.**

Les propositions seront analysées par les services de la MEL, en concertation avec l'EPF et les communes de FRETIN et PERONNE-EN-MELANTOIS. 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- CONDITIONS DE CESSION

Le site sera vendu en l'état.

Aucune minoration du prix de cession ne pourra être accordée.

La cession des terrains appartenant à l'EPF est autorisée par délibération du Conseil Métropolitain.

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 MEL. Cette dernière s'est en effet engagée à acheter ou 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 signature de la convention, soit **au plus tard le 14 mars 2021.**

La formation du prix de cession figure à la convention opérationnelle MEL / EPF en annexe N°8.

La cession s'opère par défaut au prix de revient du portage foncier.

* Le prix de revient des biens acquis par l'EPF correspondant au site DELYS FOOD (parcelles ZE205 - ZE206 - ZE300 - ZE301 - ZE315 et ZE317) est de **1.075.748,43€ HT** en date du 31 mars 2019.

* Le prix de revient des biens restant à acquérir par l'EPF correspondant au site ROCQ (parcelles ZE169 – ZE170 – ZE246 – ZE292 – ZE314 – ZE316 – A37 – A450 – A470 et A714) devrait être du même ordre que le site DELYS FOOD. Il sera calculé précisément par l'EPF lorsque celui-ci sera propriétaire des terrains et aura engagé ses travaux de requalification.

Ces prix seront revus au regard des charges de portage portées in fine par l'EPF, jusqu'à la fin de la détention du bien.

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.

La parcelle ZE83, propriété de la commune de PERONNE-EN-MELANTOIS, sera cédée au prix estimé par le service d'Évaluations Domaniales. Cette évaluation s'élève à **115.050€ HT** au 22 août 2019.

La cession s'opèrera au prix estimé par le service d'Évaluations Domaniales.

ANNEXES

ANNEXE N°1 – SOCOTEC – Diagnostic assainissement (28 avril 2016)

ANNEXE N°2 – SOCOTEC – Diagnostic simplifié des sites et sols potentiellement pollués (27 avril 2016)

ANNEXE N°3.1 – Délibération 12 C 1129_Adoption PMDEE

ANNEXE N°3.2 –PMDEE 2015-2020

ANNEXE N°3.3 –PMDEE 2015-2020 après adoption SRDEII

ANNEXE N°4.1 – Charte PA XXI

ANNEXE N°4.2 – Tableau des recommandations PA XXI

ANNEXE N°5 – Délibération 12 C 0760_Adoption PLH 2012-2018

ANNEXE N°6 – Formulaire d'engagement

ANNEXE N°7 – 2019_EPF_Bilan opérateur vierge

ANNEXE N°8 – Convention opérationnelle MEL / EPF (14 mars 2016)