

CESSION IMMOBILIERE AVEC CHARGES

Cahier des charges

LILLE

24 rue de Turenne

Ancien lycée Michel Servet



Table des matières

1. DESCRIPTION DU SITE.....	4
1.1) Le contexte	4
1.2) Le site et son environnement.....	5
2. LES CHARGES RELATIVES A LA CESSION.....	13
2.1) Les orientations générales	13
2.2) Les orientations particulières	15
3. ORGANISATION DE LA CONSULTATION PREALABLE A LA CESSION	16
3.1) Documents de la consultation.....	16
3.2) Déroulement de la consultation	16
4. - LES CONDITIONS DE CESSION	23
5. - ANNEXES	25

PREAMBULE

Le présent cahier des charges expose les modalités de cession du site de l'ancien lycée Michel Servet à LILLE, 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 juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble.

Renseignements auprès du service Action Foncière – Unité Valorisation

Contact : ventesimmobilieres@lillemetropole.fr

1. DESCRIPTION DU SITE

1.1) Le contexte

Situé dans la partie ouest de la ville, le quartier Vauban est un centre étudiant qui possède de nombreux atouts. Il abrite d'importants monuments constitutifs de l'histoire de Lille, tel que la Citadelle, le Palais Rameau. L'institut catholique (établissement d'enseignement) fondé en 1875, s'y implante et construit de nombreux bâtiments qui dessinent encore aujourd'hui le quartier. Les hôtels particuliers et/ou maisons de maîtres adjacents affirment une grande qualité architecturale dans le quartier.

Le quartier s'étire sur 200 hectares, 50 hectares d'espaces verts sont issus des abords de la Citadelle (dont le zoo), du jardin Vauban et de quelques squares.

Sa population s'élève aujourd'hui à plus de 18000 habitants.

Un projet global de requalification du quartier Vauban-Esquermes est porté par la Ville de Lille, sur la base du schéma de quartier de 2004 – 2005.

Ce projet urbain porte, notamment, sur le réaménagement des boulevards Lorraine et Moselle, l'intégration de la fonction portuaire dans la ville, « Un port au service de la Ville », la rénovation des remparts de la Citadelle et l'aménagement du Champ de Mars.

Le site de l'ancien lycée est entouré :

A l'Ouest par le Port de Lille

Au Nord-Est, par le campus de l'Institut Catholique

Au Nord, par le Parc de la Citadelle

Et situé à 200 mètres du métro Port de Lille

Ce quartier n'est pas inscrit dans le programme de rénovation urbaine. Pour autant, les enjeux en matière de destination des fonciers et de peuplement sont décisifs. Le site du lycée Michel Servet est situé dans un secteur « peu fragile » au titre de l'accord collectif intercommunal, c'est-à-dire que les habitants de ce quartier ont un profil dominant peu fragile (selon des indicateurs tels que le revenu médian, le taux de non-emploi des 25-65 ans, le taux de famille de plus de 4 enfants et celui des familles monoparentales), et le taux de logements sociaux est de 2,4%, le tout à l'échelle de l'Iris (découpage INSEE).

1.2) Le site et son environnement

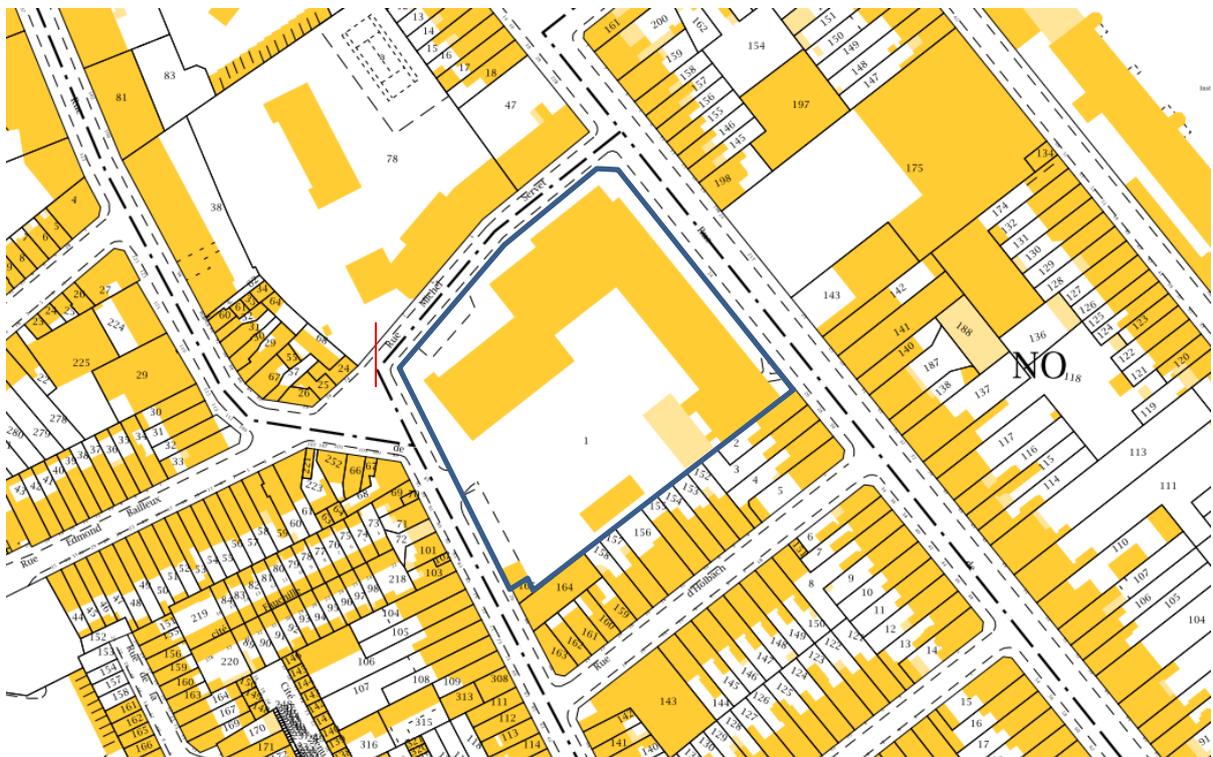
1.2.1 - Désignation du bien

La MEL est propriétaire du terrain d'assiette du lycée Michel Servet pour l'avoir acquis auprès de l'Etat par acte en date du 12/02/75, et des constructions pour les avoir réalisées.

Le site a été mis à disposition de la Région dans le cadre des lois de décentralisation de 1983. Suite au transfert du lycée hôtelier sur le site de Lille Fives (FCB), le site a été libéré et désaffecté de son usage par arrêté préfectoral du 17 octobre 2016.

La MEL a ainsi retrouvé la pleine propriété du site.

La cession porte sur l'unité foncière représentée ci-dessous :

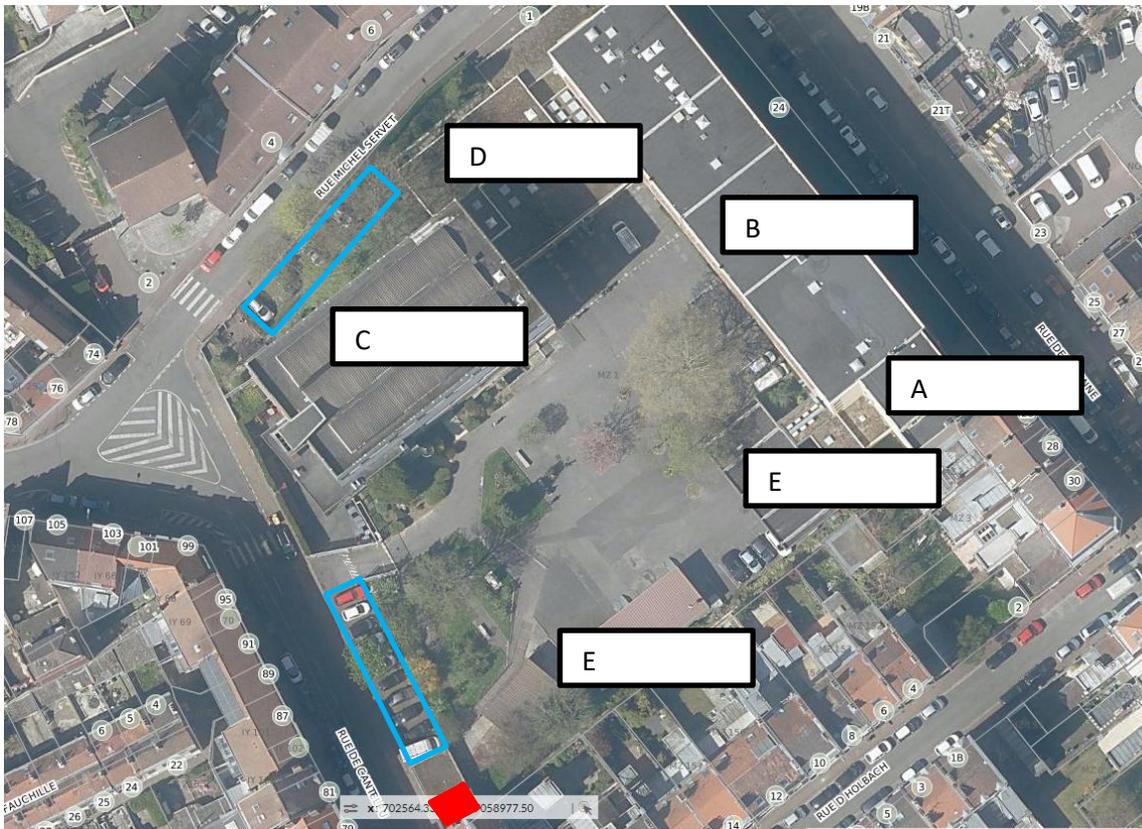


Référence parcelle	Adresse	Contenance cadastrale
MZ 0001	24 rue de Turenne	7 842 m ²

L'ensemble sera cédé en l'état par la Métropole européenne de Lille à l'opérateur retenu, sous réserve de son déclassement.

Les opérateurs sont donc invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder, par leurs conseils, aux vérifications d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportunes pour faire une offre d'acquisition. Le preneur fera son affaire de toutes les démarches requises dans le cadre des procédures environnementales et d'urbanisme.

1.2.2 - Présentation des bâtiments et annexes

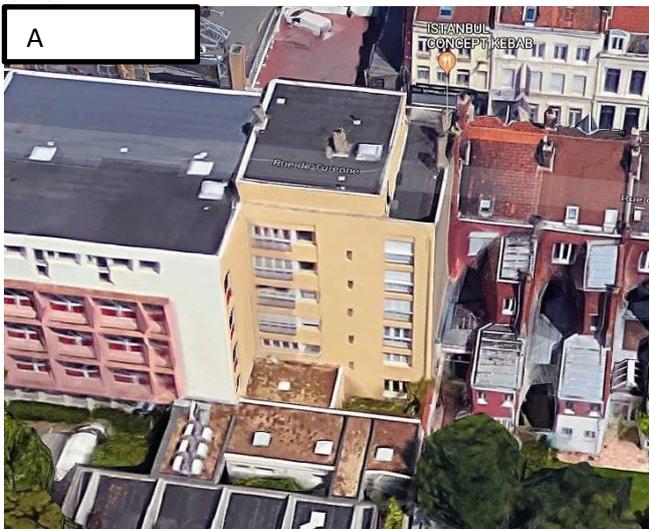


COUR INTÉRIURE

+/- 3500m²

BÂTIMENT A : LOGEMENTS DE FONCTION

R+5+Attique, H: 17.9 / 20m ; Dim. +/- 12mx13.25m + balcons 1,25m Entrée indépendante ; RdC = caves ; Pas de sous-sol ; Emprise bâtie : 150m², SDP = +/- 800m² *



BÂTIMENT B : SALLES DE COURS + INTERNAT AU R+4

R+4, H: +/- 17.5m ; Dim. +/- 36.45 x 17.75 ; HSP : 2m52; Pas de sous-sol; Dernier étage = internat (saccagé par le squat de l'été 2017) Retrait +/- 5.20m depuis l'espace public (longueur bâtis A&B=86m); Emprise bâtie : 1100m², SDP = +/- 4400m² *

B



BÂTIMENT C : RÉFECTOIRE + RESTAURANT D'APPLICATION + GYMNASSE

R+2 +mezzanine R+3, H: +/- 18.80m ; Dim. +/- 21m x 38m ; HSP RdC & R+1 = 4.40m, HSP R+2 = 8.50m; Ss-sol total; **Emprise bâtie : 800m² (+box), SDP = +/-2000m² ***

C



BÂTIMENT D : ENTRÉE DU SITE ET ADMINISTRATION

RdC-surélevé sur sous-sol semi-enterré côté rue (H: +/- 5m), et RdC côté cour ;
Emprise bâtie : 500m², SDP = +/- 500m² *



ANNEXES

Bâtiment E : Préfabriqué, R+0 ; + 2ème préfabriqué, + Toilettes et Préau couvert côté cour, sur l'arrière du bâtiment A. Emprise bâtie 1er préfabriqué 130m², + 2ème préfabriqué 60m², +Emprise bâtie Toilettes = 60m².



Deux emprises situées sur la parcelle MZ 0001 sont dédiées à du **stationnement** en bataille, en dehors de l'enceinte du lycée et librement accessibles depuis les rues de Canteleu et Michel Servet (représentées en bleu sur la vue aérienne ci-dessus). Elles devront donc faire l'objet d'un déclassement du domaine public préalable à la cession.

Un poste client raccordé au réseau HTA est situé dans l'enceinte du collège (bâtiment D).

Il existe également un poste de distribution toujours en service, géré par Enedis, sur la parcelle MZ0165 située en marge de la parcelle objet de la présente vente, rue de Canteleu (en rouge sur vue aérienne ci-dessus).

1.2.3 - Le plan local de l'urbanisme PLU 1



Le site est actuellement repris en zonage UAc au PLU.

Il s'agit d'une zone urbaine de quartiers intra-muros de Vauban-Esquermes, Wazemmes, Moulins et du Vieux-Lille, à densité assez élevée, affectée à l'habitat, aux services publics ou privés aux particuliers et aux entreprises et aux activités sans nuisances notamment artisanales.

Le site est également concerné par :

- **une servitude renforcée de mixité sociale**

Dans tout programme comprenant au moins 1 100 m² de surface de plancher ou 17 logements :

35% minimum de surface de plancher affectée à du logement locatif social et 10% minimum de surface de plancher affectée à du logement locatif social et/ou du logement intermédiaire

- **une servitude renforcée de taille de logements**

Dans tout programme comprenant 3 à 14 logements : le total des logements comportant au moins 3 pièces principales atteindra 33 % minimum de l'ensemble des logements

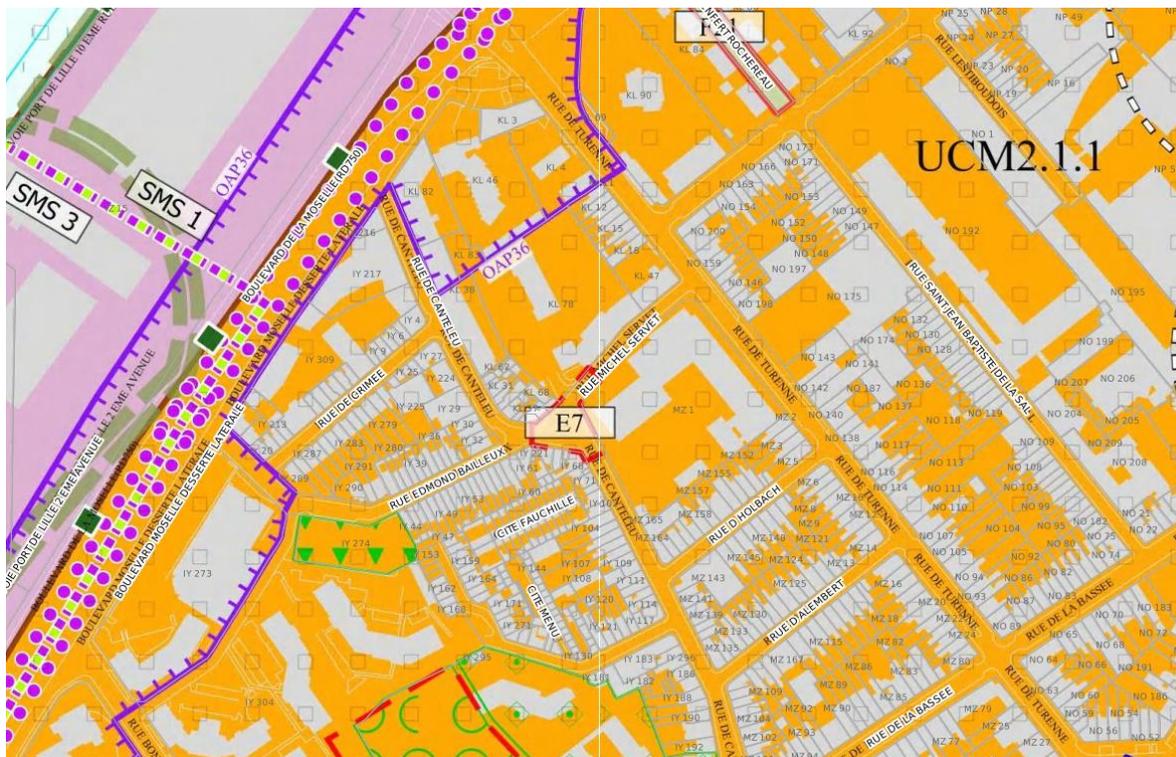
Dans tout programme comprenant au moins 15 logements : le total des logements comportant au moins 3 pièces principales atteindra 50 % minimum de l'ensemble des logements, et le total des logements comportant au moins 4 pièces principales ou 3 pièces principales dont la surface habitable est supérieur à 85 m², atteindra 15 % minimum de l'ensemble des logements; les logements de 3 pièces de grande surface ne pouvant pas dépasser le 1/3 des logements de cette catégorie.

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>

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 a été approuvé au Conseil Métropolitain du 13 décembre 2019 et devrait entrer en vigueur fin du 2^{ème} trimestre 2020.

PLU 2



Le site est repris en zonage UCM 2.1.1.

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence d'implantation ou de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très dense ou dense et formant le plus souvent un front bâti continu.

L'intensification, la dynamisation en termes de services et de commerces et l'accompagnement de la mutation du tissu ancien sont fortement recherchés.

Les servitudes de mixité sociale et de taille de logements sont reconduites.

Le site est également concerné par la **Servitude de Projets d'Equipements Publics n°7**.

LILLE					
Type	N°	Description	Bénéficiaire	Superficie (en Ha)	Adresse
SPEP	E7	Espace public	COMMUNE	0.1	Rues M. Servet, de Canteleu (cf. départ du Lycée vers le site de FCB - quartier de Fives)

1.2.4 Les données environnementales

Au préalable de l'affectation du site en tant qu'établissement scolaire, il n'a pas été recensé d'usages industriels ou autres ayant pu engendrer des conséquences environnementales et sanitaires sur les sols.

Connaissance sur les matériaux amiantés :

Un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante a été réalisé suivant le programme de l'arrêté du 2 janvier 2002, soit au préalable d'envisager des travaux de démolition. Le diagnostic réalisé a fait l'objet du rapport N° AB AD 053701 constitué par « AB Expertises » en janvier 2010, proposé en annexe du présent cahier des charges de cession.

Ce diagnostic est complété par un diagnostic avant-vente réalisé en novembre 2018, portant sur les pièces non visitées dans le cadre de la mission ci-dessus (ci-annexé).

Les parties conviennent que le preneur du bien se satisfera des diagnostics remis et qu'il entreprendra la mise en œuvre des compléments éventuels requis en matière de diagnostic, sans recours contre le vendeur. Le preneur mettra en œuvre toutes les dispositions complémentaires nécessaires pour compléter l'état de connaissance sur les matériaux contenant de l'amiante, et ce, au préalable d'engager les travaux de

réhabilitation ou de démolition de l'immeuble et en phase avec les textes réglementaires aujourd'hui applicables au domaine.

Diagnostics techniques concernant le bâtiment A :

Les diagnostics de performance énergétiques, réalisés en novembre 2018, concernant les anciens logements de fonction, sont annexés au présent cahier des charges.

2. LES CHARGES RELATIVES A LA CESSION

2.1) Les orientations générales

Les propositions issues de la présente consultation devront respecter l'ensemble des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur lors du dépôt des autorisations d'urbanisme.

Les propositions formulées par les acquéreurs potentiels permettront de répondre à un objectif de **reconversion du site, à dominante résidentielle** (*les résidences étudiantes et programmes tertiaires massifs ne sont pas souhaités, compte tenu d'une part de la forte présence estudiantine sur le quartier, et des opérations menées sur les Rives de la Haute Deûle d'autre part*).

Les orientations Habitat

Les attentes en matière de politique locale de l'habitat

Le programme local de l'habitat (PLH) adopté en décembre 2012 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. La production de logements doit donc se répartir de la manière suivante de façon générale :

- un tiers de logements locatifs sociaux (LLS) et très sociaux (financement de type PLUS-PLAI) dont un minimum de 30% de logements très sociaux (de type PLAI),
- un tiers de logements abordables (il s'agit du locatif intermédiaire du type PLS ou SNI ainsi que de l'accession abordable du type PSLA ou telle que définie par délibération cadre n° 12C0761 lors du conseil métropolitain du 14 décembre 2012 (annexe n°1))
- un tiers de logements libres en accession ou locatif.

Par délibération n° 09 C 0686 en date du 18 décembre 2009, et n°16 C 0645 du 14 octobre 2016 (annexe n° 2 et n°3), la Métropole européenne de Lille 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 et très sociaux (financement de type PLUS-PLAI) dont un minimum de 30% de logements très sociaux (de type PLAI). Cet engagement porte sur une période de 3 ans pour chaque projet de construction neuve ou à l'échelle de la commune.

Afin d'anticiper au maximum les démolitions dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain, la MEL engage la reconstitution de l'offre, en allant au-delà de l'objectif de 2000 PLUS et PLAI initialement inscrit au PLH. Dans le cadre du protocole de préfiguration de l'ANRU, il a été convenu d'augmenter l'objectif annuel à 2300 logements locatifs sociaux.

- Au regard du contexte local et du PLH en vigueur, les propositions formulées tendront vers la réalisation de **logements**, pour une Surface de Plancher plafonnée à 12 500 m² de la constructibilité sur cette opération et un rééquilibrage de l'offre sociale avec la répartition suivante :

- 40 % de LLS minimum (30 % PLAI et 70 % PLUS)
- 15 à 20 % accession durable à la propriété (type Bail Réel Solidaire)
- 40 à 45 % libre

L'offre LLS pourrait être répartie en 2 résidences distinctes, et comprendre environ 15 logements abordables et indépendants en direction de publics spécifiques (handicap psychique, addiction...), conformément aux actions identifiées dans le PLH.

- Afin de répondre à l'augmentation des objectifs de production liés au nouveau programme de renouvellement urbain et selon les orientations de la stratégie métropolitaine de reconstitution, tout ou partie de l'offre en logements locatifs sociaux de cette opération devra participer à la reconstitution des logements démolis dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine. A titre indicatif, LMH, Vilogia, Partenord et INA 3F sont à ce jour les bailleurs concernés par la reconstitution de l'offre.

Les orientations urbaines

Les propositions formulées par les acquéreurs potentiels intégreront :

- La réhabilitation et le changement d'usage des bâtiments A et B (avec revalorisation du retrait d'alignement rue de Turenne)
A noter qu'à ce stade, et sauf sujétions techniques conséquentes qu'il appartiendrait à la MEL d'apprécier, l'hypothèse d'une démolition – reconstruction sur la rue de Turenne n'est pas retenue.
- La reconstruction de l'angle Turenne/Servet
- La préservation d'un cœur d'îlot planté **généreux** en pleine terre, qui participe à la trame verte et la biodiversité de la Ville, et qui facilitera l'insertion de l'opération et préservant la lumière des habitations des riverains
- Une organisation urbaine du projet permettant l'intégration de l'aménagement de la future place Canteleu/Servet à réaliser par la collectivité

Une attention particulière est attendue sur les enjeux de performance environnementale de l'opération, et les choix énergétiques, dans la continuité des démarches innovantes menées sur le quartier, pouvant notamment porter sur une solution collective pour le chauffage, la haute performance énergétique, une végétalisation importante et de pleine terre, une réflexion sur les matériaux en cycle court, etc..., en application des démarches étudiées dans le cadre des groupes de travail « Lille capitale verte » et « Club des 10000 » initiés par la Ville de Lille.

Une attention particulière est également attendue sur la préservation des arbres existants (cf. état phytosanitaire ci-annexé), ainsi que sur les ambitions du projet en termes de biodiversité et d'adaptations au changement climatique.

Il est également attendu des acquéreurs potentiels une proposition dans laquelle sera notamment préservée une emprise à l'angle Servet/Canteleu permettant la réalisation

de l'espace public par la collectivité, sous sa maîtrise d'ouvrage, suivant le projet d'esquisse joint en annexe du présent cahier des charges.

Sur ce plan, les limites en pointillés bleus correspondent à des invariants, pour les besoins du futur aménagement de voirie, sous maîtrise d'ouvrage de la MEL. Les limites en pointillés verts constituent l'emprise maximale d'implantation du futur projet de l'acquéreur, et peuvent donc être ajustées vers l'intérieur de la parcelle.

L'acquéreur retenu devra se coordonner avec les services de la MEL et de la Ville de Lille afin de garantir une interface cohérente entre le projet réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de la MEL, sur le domaine public (rues Canteleu et Michel Servet, et angle des rues) et le projet développé par l'acquéreur, sur le domaine privé. Les travaux de voirie sont envisagés à l'été 2023.

La MEL et la Ville de Lille seront particulièrement attentives au traitement de l'interface de l'opération avec cette placette publique (cf. document 8 en annexe).

2.2) Les orientations particulières

Une étude du cabinet HDZ réalisée pour le compte de la Ville de Lille est ci-annexée et vient documenter les potentialités de valorisation du site suivant une faisabilité théorique.

3. ORGANISATION DE LA CONSULTATION PREALABLE A LA CESSION

3.1) Documents de la consultation

Le présent dossier est mis à disposition sur la page internet suivante dédiée aux ventes immobilières de la MEL : <https://www.lillemetropole.fr/fr/cessions-immobilières>

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, au plus tard quinze jours ouvrés avant la date de remise.

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

Ils devront, le cas échéant, répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

3.2) Déroulement de la consultation

La consultation comportera 2 phases.

- **La phase 1 : pré-sélection d'acquéreurs potentiels**

La phase 1 est lancée par la mise en ligne du présent document sur le site internet de la MEL.

Elle vise à obtenir des opérateurs intéressés l'expression d'une intention de remettre une proposition d'acquisition. Elle permettra à la MEL de s'assurer de la crédibilité et de la robustesse de ces intentions.

Une visite est programmée le **vendredi 14 février 2020 à 10h00** sur site.

Les acquéreurs potentiels se feront accompagner de tous les conseils nécessaires au montage de leur projet.

La présence à la visite sera préalablement confirmée par mail à ventesimmobilières@lillemetropole.fr, et au plus tard le 12/02/2020.

Le port d'un Equipement de Protection Individuel est exigé.

A défaut, l'accès au site sera refusé aux visiteurs.

Il est à noter que la visite pourra le cas échéant être interdite dans certaines parties, ou limitée à un périmètre restreint, ou conditionnée par une habilitation et un équipement spécifiques des visiteurs. Cette information sera portée à connaissance dès que possible dans le cadre de la présente consultation.

Pièces à remettre

Les opérateurs intéressés devront ainsi remettre :

- ❖ **Une note de présentation** de l'intéressé, incluant chacun des membres de l'équipe constituée et les modalités de leur association, les données financières relatives à chacun des membres ; La composition de l'équipe est révélatrice de la faisabilité et de la solidité du projet. Dans ce cadre, ce document doit permettre d'identifier clairement le rôle de chacun des membres de l'équipe et leur apport au projet.

L'équipe intègrera un ou plusieurs architectes dès la phase 1.

La note reprendra les éléments suivants :

- dénomination sociale, coordonnées complètes, nom du/des dirigeant(s), représentant légal ou personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer, numéro SIRET,
- capacité financière (chiffre d'affaire global sur les 3 derniers exercices),
- cahier illustré de références présentant pour chaque membre de l'équipe les projets réalisés les plus pertinents au regard de l'objet, de la nature et de l'importance de la présente procédure,
- le cas échéant, les modalités d'association d'autres opérateurs économiques (identification des acteurs associés et organisation de la mise en œuvre de la proposition associée).

La composition de l'équipe étant un élément d'appréciation de la pertinence du projet et de sa viabilité, toute modification de sa composition au cours de la phase 2 devra être justifiée par courrier à la MEL et explicitée dans l'offre.

- ❖ **Une note d'intention** de 15 pages maximum contenant :

- La philosophie générale du projet, les objectifs poursuivis, le niveau d'ambition et les innovations proposées (par exemple en matière de performance environnementale...),

- La description générale du projet envisagé sur le site, dans le respect du cadre défini à l'article 2 (charges relatives à la cession)
- La stratégie et le phasage de commercialisation envisagée.
- L'appréhension du site et de son contexte : compréhension des enjeux d'aménagement du site, insertion urbaine et paysagère du projet dans son environnement.

Il est rappelé qu'il est attendu des opérateurs une proposition dans laquelle sera préservée une emprise à l'angle Servet/Canteleu permettant la réalisation de l'espace public par la collectivité, suivant le projet d'esquisse joint en annexe du présent cahier des charges.

- Une proposition de planning opérationnel.
- Une offre de prix d'acquisition net vendeur (en euros, net de tous droits et taxes – cf. formulaire d'engagement ci-annexé)
- Le bilan type ci-annexé dûment complété en cohérence avec les m² et les produits développés.

S'agissant de l'offre de prix remise à ce stade de la procédure de cession, elle constituera un niveau *plancher*. Aussi, dans l'hypothèse où un opérateur serait pré-sélectionné, il ne pourra remettre ultérieurement une offre de prix ferme qui serait inférieure au montant indiqué en phase de pré-sélection.

Il n'est pas demandé à ce stade de la procédure de cession, la remise de pièces graphiques telles que perspectives, axonométries, plans, coupes, façades.

De façon facultative, une planche A3 d'illustrations pour présenter l'organisation physique et l'insertion du projet dans son environnement pourra compléter la note d'intention (croquis, schémas d'intention).

Modalités de remise

L'acquéreur potentiel remettra une proposition rédigée en français indiquant les coordonnées de l'interlocuteur privilégié au sein de son équipe dans le cadre des échanges à intervenir.

Les dossiers devront être remis en 3 exemplaires au format papier A3 et au format pdf sur clé USB.

Les intentions seront remises par écrit 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.

Date limite de dépôt : lundi 16 mars 2020 à 12h00

Les dossiers parvenus ultérieurement ne seront pas retenus.

- A l'issue de cette phase 1, la MEL, en concertation avec la Ville de Lille qui sera pleinement associée à l'analyse des dossiers, sélectionnera les équipes admises en phase 2 sur la base de la **pertinence du dossier remis et de la robustesse économique de leur proposition**. La MEL se réserve la possibilité de demander aux acquéreurs potentiels tous compléments ou précisions nécessaires à la bonne compréhension et analyse de leurs dossiers.

- **La phase 2 : sélection de l'acquéreur retenu**

Les opérateurs présélectionnés à l'issue de la phase 1 seront invités à remettre une proposition rédigée en français précisant leur projet et leur prix, sur la base d'une esquisse.

Des compléments d'information pourront leur être transmis à cette occasion (plans, diagnostics,...).

La MEL se laisse la possibilité de demander aux opérateurs tous compléments ou précisions nécessaires à la compréhension et à l'analyse de leur dossier d'intention. Les réponses devront être apportées dans la forme demandée et le délai imparti.

Les pièces à remettre comporteront sur un document A3 paysage :

1. La présentation de l'équipe, faisant état des éventuelles évolutions dans sa composition et/ou son organisation
2. Une notice de présentation du projet urbain, architectural, paysager et environnemental (niveau esquisse).
3. Des éléments graphiques, qui permettent de confirmer la capacité, la programmation du projet en cohérence avec le bilan détaillé :
 - ❖ Un plan masse (1/500^e) du projet, et tous schémas ou croquis jugés utiles par les acquéreurs pour la compréhension de leur offre
 - ❖ Un plan de la répartition des programmes sur le site
 - ❖ Un plan des surfaces bâties et non bâties, indiquant la surface des différentes unités foncières
 - ❖ Un plan des hauteurs
 - ❖ Un plan d'insertion dans l'environnement existant
 - ❖ Un schéma de circulation tous modes de déplacement confondus
 - ❖ Un plan d'organisation du stationnement localisant le nombre de places construites et aménagées
 - ❖ Une indication des futures limites public/privé
 - ❖ Les gabarits et coupes permettant la vérification du projet selon le PLU en vigueur.

Remarque :

- Tous les éléments graphiques définissant le projet architectural ne seront pas pris en compte dans l'analyse de cette phase.
4. Une notice de présentation détaillée du programme et de la commercialisation du site, assortie de tableaux indiquant notamment les typologies et les surfaces de plancher par destination et par produits pour les logements.
 5. Un planning détaillé consolidé de réalisation 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.

6. Un engagement comportant : l'identification de l'acquéreur (personne physique/personne morale), l'offre d'acquérir le bien ferme et définitive, la proposition de prix en euros (valeur nette de tout droit ou taxe), et l'acceptation du cahier des charges
L'offre financière sera assortie des lettres d'engagement des investisseurs et/ou financeurs.
7. Le bilan type transmis dument complété en cohérence avec les m² et les produits développés.

La proposition de prix remise en phase 2 ne pourra en aucun cas être inférieure au montant indiqué en phase de pré-sélection (phase 1) qui constitue un niveau *plancher*.

A l'issue de l'analyse de ces dossiers par les services de la MEL et de la Ville de Lille, des **auditions** (dans une configuration qui sera précisée ultérieurement), puis des **négociations** pourront être menées avec les opérateurs ayant remis les meilleures propositions, dans des formes qui seront précisées ultérieurement.

Une **proposition finale** sera ensuite demandée à ces opérateurs. L'analyse finale aboutira au choix de l'acquéreur retenu.

- **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 qualité 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.**

Aussi, le choix de l'acquéreur résultera de l'appréciation de son offre financière d'acquisition à hauteur de 60 %, et de la bonne appréhension des orientations du cahier des charges ainsi que des contraintes liées à l'environnement urbain du site objet de la cession à hauteur de 40%.

La mise au point précise du projet architectural se fera avec la Ville de Lille dans le cadre de la préparation des autorisations d'urbanisme nécessaires, et dont la Ville de Lille souhaite qu'elle intervienne à l'issue d'une consultation architecturale.

3.3) Terme de la consultation

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

L'acquéreur retenu s'oblige à maintenir son offre jusqu'à la signature de l'acte de vente.

Les conditions de cession sont reprises ci-après (4ème partie).

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.

Aucun frais engagé par les acquéreurs potentiels dans le cadre de la présente consultation, ni aucune indemnisation ne pourront être supportés par la MEL.

Si le candidat retenu ne respectait pas ultérieurement ses engagements tels qu'ils figurent notamment dans sa proposition, la MEL se réserve la possibilité de négocier avec tout ou partie des présélectionnés.

CALENDRIER PREVISIONNEL

Le présent calendrier pourra être optimisé en fonction du nombre et qualité des propositions

Décembre 2019	Mars 2020	Avril-mai 2020	Juillet 2020	T4 2020	Fin 2020
PHASE 1			PHASE 2		
Lancement consultation	Remise des intentions	Pré-sélection	Remise des propositions	Auditions/négociations éventuelles	Choix d'un acquéreur

4. - LES 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 sera 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 seules conditions suspensives suivantes :**
 - Obtention d'une autorisation d'urbanisme utile au projet purgée de tout droit de recours et de retrait respectant les plans d'intention et descriptifs annexés à la promesse (avec obligation de déposer la demande d'autorisation dans un délai déterminé).
Le candidat veillera à préciser l'autorisation d'urbanisme concernée.
 - Conditions usuelles en matière de cession immobilière (situation hypothécaire apurée au moment de la vente, et renonciation par la collectivité à son droit de préemption sur le bien)

La promesse de vente donnera lieu au versement d'un acompte de 5% sur prix de vente dans les 3 mois de sa signature, en la comptabilité du notaire, ou à garantie à première demande.

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.

5. - ANNEXES

1. Formulaire d'engagement
2. Diagnostic amiante avant démolition – AB Expertises - janvier 2010
3. Rapport de repérage préalable à la vente – Qualiconsult – 29/11/2018
4. Diagnostic de performance énergétique - Qualiconsult – 29/11/2018
5. Plan réseau électricité
6. Etude d'urbanisme (extrait) – HDZ - octobre 2018
7. Audit structurel (+ rapport amiante) – SIXENSE – 08/03/2019 et 17/12/2019
8. Etude de faisabilité et périmètre rue Michel Servet – MEL/Direction Espace public et Voirie – Mai 2019
9. Etat phytosanitaire – Ville de Lille – Décembre 2018
10. Eléments du projet UGECAM
11. Référentiel Habitat de la Ville de Lille
12. Bilan type à compléter
13. Plan topographique – Cabinet Jacques Lefebvre – Décembre 2018

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 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