

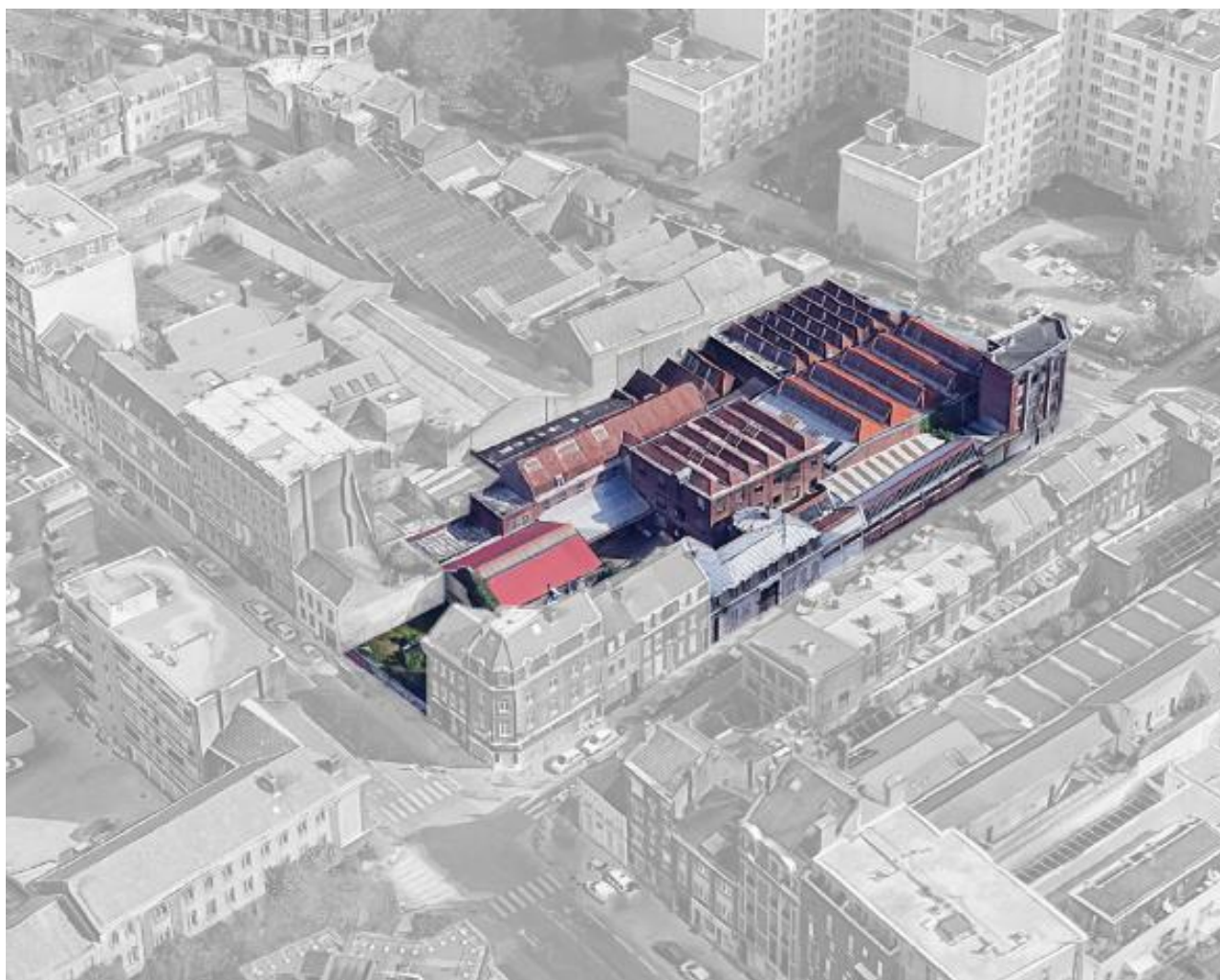


## CESSION IMMOBILIERE AVEC CHARGES

### LILLE Site JAURES - TREVISE

« Foncier porté et requalifié par l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais, avec son soutien financier »

#### Cahier des charges



## Table des matières

PREAMBULE.....	3
I. DESCRIPTION DU SITE.....	4
1. Le contexte .....	4
<b>L'intervention de l'Établissement Public Foncier</b> .....	4
<b>Caractéristiques communales</b> .....	4
<b>Caractéristiques du parc immobilier</b> .....	5
2. Les projets en cours.....	5
3. Le site.....	6
<b>Désignation</b> .....	6
<b>Le plan local de l'urbanisme</b> .....	14
II. LES ORIENTATIONS DU PROJET .....	16
1. Orientations générales .....	16
2. Orientations urbaines.....	16
3. Orientations habitat .....	17
4. Bas Carbone.....	18
5. Points d'attention particuliers.....	18
6. Autres conditions particulières.....	18
III. ORGANISATION DE LA CONSULTATION PREALABLE A LA CESSION.....	20
1. Documents de la consultation .....	20
2. Contenu de la proposition à remettre.....	20
3. Modalités de remise des propositions d'acquisition.....	22
4. Choix de l'acquéreur.....	23
IV. LES CONDITIONS DE CESSION.....	24
V. ANNEXES.....	25

## **PREAMBULE**

Le présent cahier des charges expose les modalités de cession du site « Jaurès-Trévisé », situé dans le quartier Moulins à LILLE, dont l’Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais (EPF) est propriétaire.

La Métropole Européenne de Lille (MEL) engage, en partenariat avec l’EPF et la commune de Lille, la mise en vente de ce site sur la base d’une mise en concurrence.

La présente procédure de mise en vente est organisée par la Métropole Européenne de Lille - Direction Stratégie et Opérations Foncières – Service Action foncière.

Renseignements auprès de : [ventesimmobilieres@lillemetropole.fr](mailto:ventesimmobilieres@lillemetropole.fr)

## I. DESCRIPTION DU SITE

### 1. Le contexte

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

Dans la continuité des projets immobiliers initiés sur le quartier de Moulins, la MEL et la Ville de Lille ont souhaité engager la reconquête d'un espace d'environ 6 000 m<sup>2</sup> situé entre les rues Jean Jaurès et Trévisse, et participer ainsi au renouvellement urbain du quartier.

La MEL a sollicité l'EPF pour l'acquisition des différentes propriétés et la réalisation de travaux de démolition ; une première convention opérationnelle a ainsi été signée le 3 mars 2016. En décembre 2019, l'EPF a acquis une partie du périmètre de projet par actes notariés. La convention opérationnelle a pris fin le 3 mars 2021.

En outre, une partie du périmètre initial de projet de la convention a été acquis par un opérateur privé pour une opération de logements (cf. point 2 ci-dessous).

La Métropole Européenne de Lille avait initialement sollicité l'EPF pour l'acquisition et la réalisation des travaux de déconstruction sur l'entièreté du site.

La Ville de Lille souhaite aujourd'hui préserver et réhabiliter une partie du site du fait de son caractère patrimonial, mais aussi dans une optique de sobriété carbone qui implique de sauvegarder les bâtiments existants dès lors que cela est possible.

Pour mener à bien le projet de requalification de cet îlot, en prenant acte du nouveau périmètre de projet (3 502 m<sup>2</sup>) et du maintien d'éléments patrimoniaux, une nouvelle convention opérationnelle sera conclue entre l'EPF et la MEL pour une durée de 4 ans, courant du second semestre 2021.

#### *Caractéristiques communales*

Ville centre d'une métropole d'1,2 million d'habitants, la Ville de Lille (231 500 habitants) est composée de 10 quartiers et de deux communes associées (Hellemmes et Lomme).

Autrefois ville industrielle, Lille a su recomposer son tissu économique en misant sur le développement de l'industrie tertiaire (Euralille) et de pôles d'excellence (Eurasanté, Euratechnologies...).

Aujourd'hui, le dynamisme de la ville se retrouve dans sa démographie : la conjugaison de migrations résidentielles importantes (en lien avec la présence massive des étudiants sur le territoire), d'une politique de construction de logements forte et d'une natalité élevée ont fait progresser la population lilloise de près de 10% en l'espace de 15 ans.

Parallèlement, le marché immobilier lillois, autrefois relativement bon marché, est progressivement devenu l'un des plus chers de province. Un marché d'autant plus tendu que Lille demeure l'une des grandes villes où le niveau de revenus compte parmi les moins élevés de France.

### *Caractéristiques du parc immobilier*

Avec 12 216 logements en 2017, Moulins compte parmi les quartiers les plus denses de Lille, Hellemmes, Lomme.

Le quartier se caractérise par le poids du parc locatif social : 43%, l'un des plus élevés de la ville après le Faubourg de Béthune (78%) et Lille-Sud (61%). Ce parc est réparti dans l'ensemble du quartier mais certains secteurs en concentrent davantage : Belfort, Filature, et Avesnes-Seclin entre autres.

Moulins reste un secteur relativement prisé par les étudiants qui y recherchent notamment la proximité de la fac de droit. Le parc locatif privé y est donc particulièrement développé (43% des logements occupés du quartier sont loués par un bailleur privé) de même que le parc de petits logements : 60% des logements du quartier sont des T1/T2 soit l'un des taux les plus élevés de Lille Hellemmes Lomme (51%).

42% des logements du quartier ont été construits avant 1948 : cet indicateur, cumulé au niveau de ressources des habitants du quartier, fait que le taux de parc privé potentiellement indigne (18% à Moulins) est le plus élevé de Lille Hellemmes Lomme (10%). Le NPRU poursuit aujourd'hui la dynamique de requalification initiée avec le premier PRU. Il concentre son intervention dans le périmètre « Cœur de Moulins ».

Enfin, le quartier de Moulins reste un quartier relativement « bon marché » malgré sa proximité directe avec le Centre. Toutefois, le marché immobilier de Moulins est l'un des plus diversifié avec une gamme de prix relativement étendue.

## **2. Les projets en cours**

La partie située au nord du périmètre de projet de la précédente convention a été acquise par VINCI Immobilier pour la réalisation d'un programme de logements (emprise représentée en pointillés noirs sur le plan ci-dessous). L'opération appelée « Osmoz » comporte 38 logements collectifs répartis dans un bâtiment front à rue en R+3+Attique, ainsi que 8 maisons individuelles en cœur d'îlot. 40% de la surface de plancher a été commercialisée en accession aidée à la propriété. L'opération est aujourd'hui en cours de livraison.

L'îlot fait partie du périmètre dit « Plaine Trévisé » du Programme National de Renouveau Urbain Quartier Anciens porté par la Fabrique des Quartiers. A ce titre il fait l'objet selon les parcelles d'un secteur de recyclage immobilier sous maîtrise d'ouvrage publique et d'un secteur de rénovation immobilière par filières de droit commun.

Les enjeux urbains sont l'accompagnement de la mutation d'un tissu urbain mixant habitat ouvrier dégradé et petits entrepôts et d'assurer le lien avec le projet Saint Sauveur.

Les objectifs opérationnels fixés sont le traitement de l'habitat dégradé aux typologies obsolètes et la dé-densification / développement de la qualité urbaine et paysagère.

### 3. Le site

#### *Désignation*

La consultation porte sur une propriété de l'EPF d'une surface cadastrale de 3 502m<sup>2</sup>. La présente cession portera sur les parcelles reprises en rouge sur le plan ci-dessous et désignées ci-après :

Section	Numéro	Adresse	Usage	Contenance cadastrale (m <sup>2</sup> )
MN	7	44 rue Jean Jaurès	Industriel	751
MN	8	46 rue Jean Jaurès	Commerce - entrepôt	911
MN	9	48 rue Jean Jaurès	Habitation - commerce	98
MN	179	38 rue de Trévisé, 101 et 103 rue de Douai	Commerce et terrain	1393
MN	185			243
MN	186			106
Total surf. Cadastre				3502



*\* emprise en pointillés noirs = opération de logements en cours – opérateur privé*



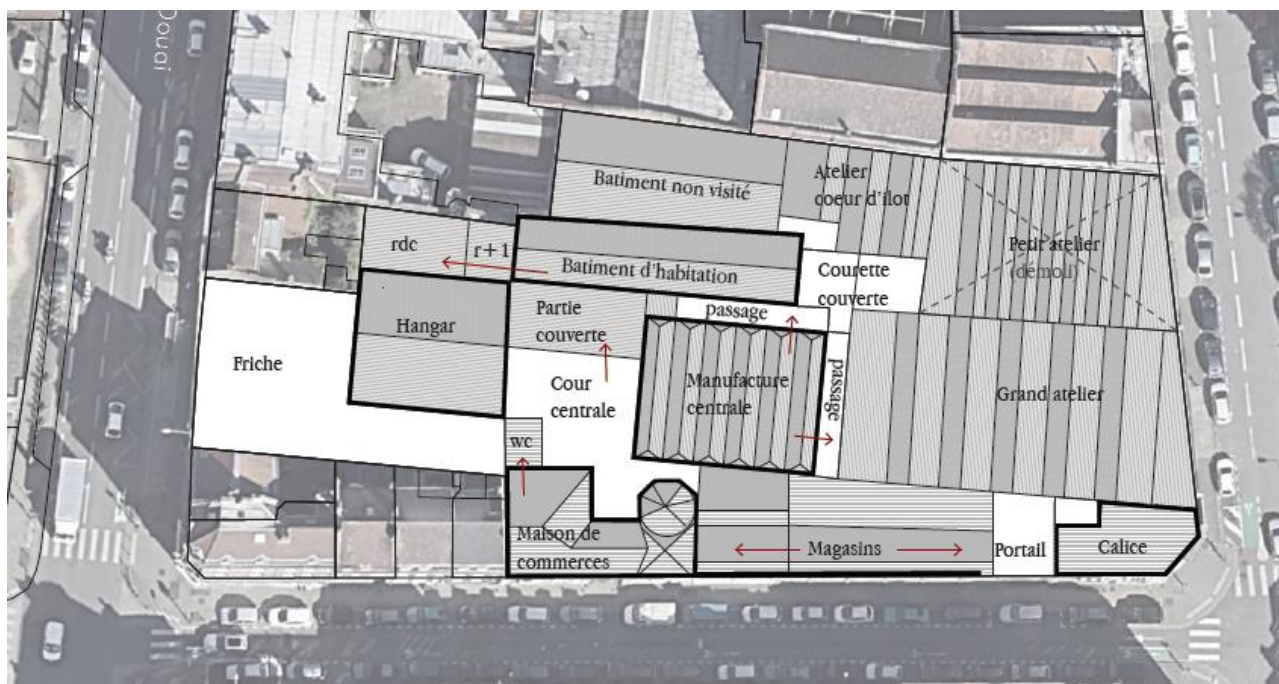
Le quartier de Moulins, ancien faubourg industriel rattaché à la ville fin du XIX<sup>ème</sup> était composé de grandes industries dont les « châteaux » ont été préservés et classés comme monuments historiques et de moyennes entreprises insérées dans le tissu résidentiel. La mixité programmatique à l'îlot est une caractéristique de ce quartier bien que les évolutions morphologiques et programmatiques contemporaines tendent à l'effacer.

La manufacture Duploux Trévisse, fait partie de cette typologie de moyennes entreprises dont il ne reste que peu de traces dans le quartier. Installée en 1888 à la suite du percement de la rue de Trévisse entre la rue Jean Jaurès et la rue de Douai, elle se développera jusque dans les années 30 avec la constitution d'un ensemble de bâtiments aux caractéristiques architecturales et aux fonctions variées.

L'entreprise Duploux Trévisse évoluera au fil des époques, la dernière activité recensée du site dans les années 90/2000 étant du négoce de produits et peintures pour les particuliers et artisans.

Pendant plusieurs années, le site est resté à l'abandon entraînant une forte dégradation de l'ensemble. Une étude programmatique et architecturale a permis de déterminer la valeur patrimoniale de chaque entité et de la confronter à l'état de dégradation. La valeur intrinsèque de chaque élément ne représente pas une valeur patrimoniale suffisante pour engager un classement du bâti mais le choix a été fait de sauvegarder un ensemble cohérent permettant de préserver une trace de cette typologie d'industrie qui a fait l'histoire du quartier de Moulins.

Le choix s'est porté sur les ambiances autour de la cour pavée centrale ainsi que le front de la rue de Trévisse. Malheureusement, l'état de dégradation avancé des « bâtiments d'habitation » et de la « maison de commerce » n'ont pas permis de les intégrer dans un programme de sauvegarde.



*Plan des constructions existantes*

Il est donc convenu de sauvegarder et réhabiliter la cour centrale, la manufacture centrale, la structure métallique du hangar, le mur d'enceinte le long de la rue Jean Jaurès avec son portail et le bâtiment art déco dit « Calice » afin d'y insérer un programme de logements en complément d'un programme neuf sur le reste du site.

La manufacture



Le bâtiment d'habitation



La maison de commerces



Le Calice



Le mur rue de Trévis



Le hangar



## Diagnostics techniques et état environnemental

Un diagnostic amiante avant démolition/travaux est en cours de réalisation. Il est réalisé uniquement au droit des bâtiments à démolir et au niveau de la toiture du bâtiment central.

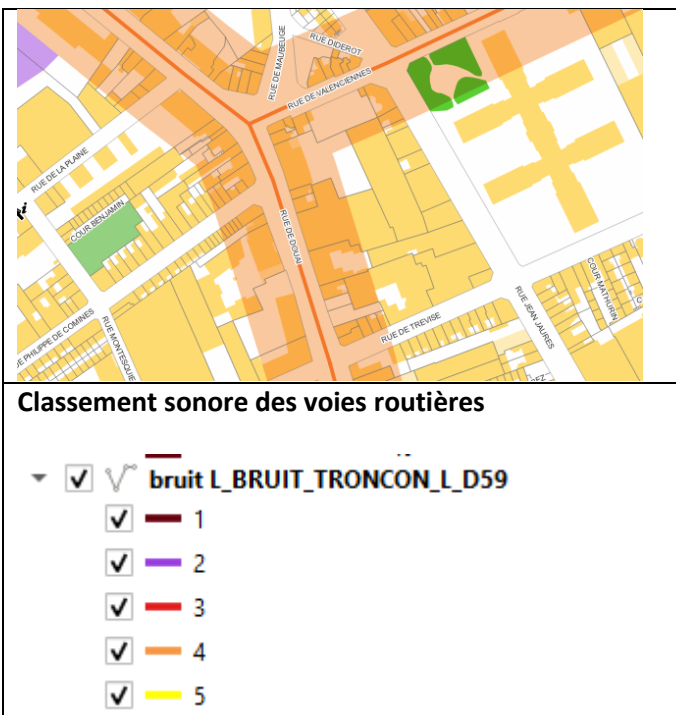
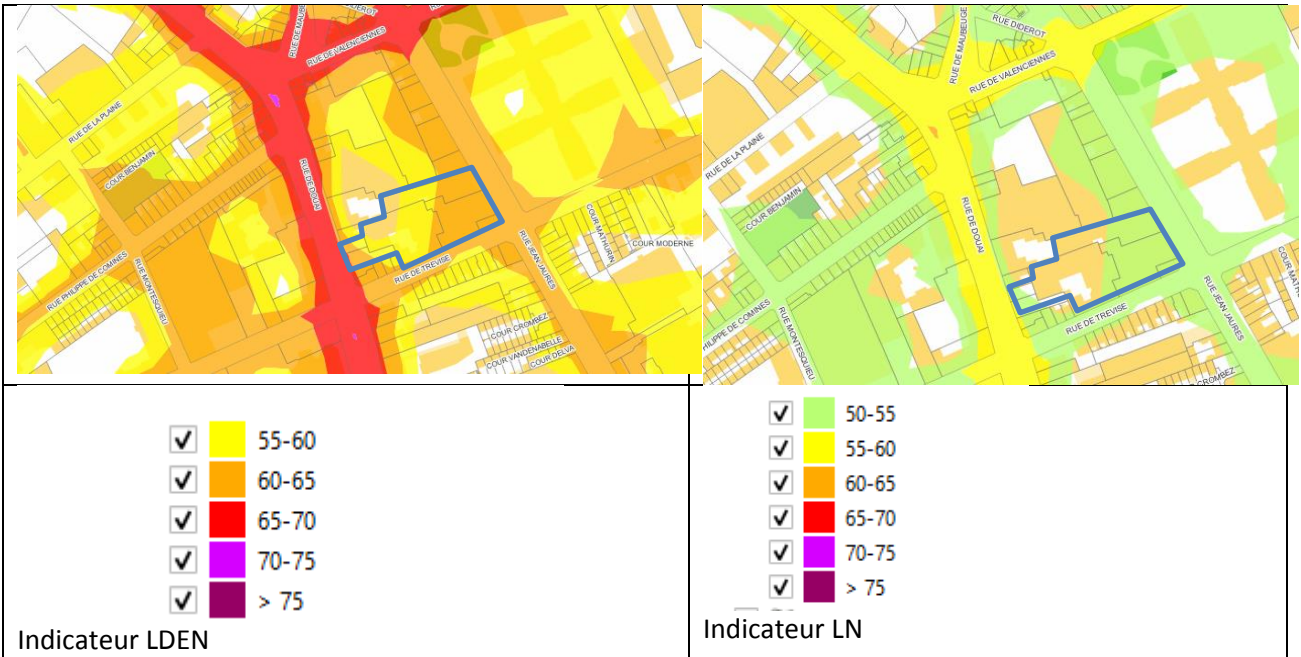
### Risques identifiés sur le site

**Pollution :** L'activité industrielle qui était présente sur le site entre 1931 et 1995 de moulage plastique induit un risque potentiel de pollution. L'EPF interviendra pour retirer les sources concentrées de pollution, mais le porteur de projet devra mener des études concernant les éventuelles pollutions résiduelles, qui permettront de les caractériser et de déterminer des modalités de gestion compatibles avec la nature et le niveau de cette pollution.



**Bruits :** le site est exposé à risque bruit moyen, notamment sur la partie ouest du site (rue de Douai) en journée. L'exposition au bruit est nettement moins élevée la nuit.

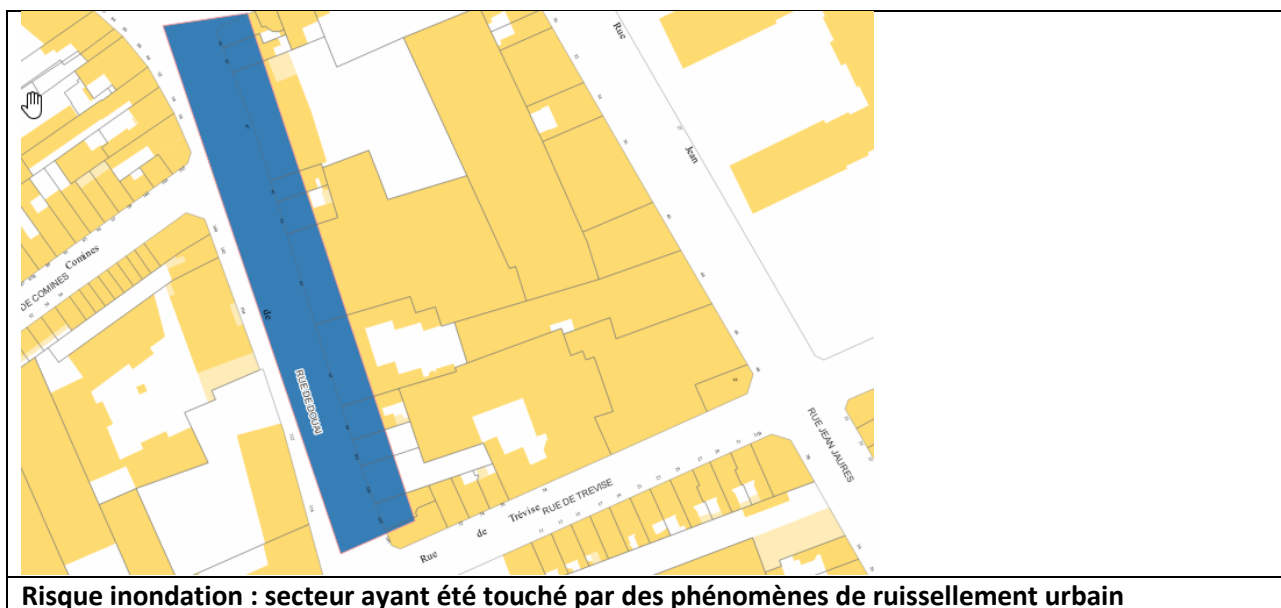
Exposition au bruit Jour + Nuit	Exposition au bruit Nuit
---------------------------------	--------------------------



**Qualité de l'air :** le projet se situe dans un périmètre de pollution de niveau moyen qui concerne une partie importante du territoire lillois.

Concernant les risques air et bruit, le projet devra tenir compte des exigences Lille Bas Carbone priorité bien-être, présentes en annexe de ce document, et ré-évoquées dans le III. 2 : adapter les systèmes de ventilation, façades calmes, etc.

**Risque inondation** : Sur la Rue de Douai, un risque inondation a été identifié, dû à un évènement déjà survenu lié au ruissellement urbain. Le projet devra tenir compte des exigences Lille Bas Carbone, présentes en annexe de ce document, et ré-évoquées dans le III. 2, notamment sur la priorité Adaptation au Changement Climatique (perméabilisation, présence du végétal, pleine-terre) qui contribueront à diminuer le risque inondation lié au ruissellement des eaux.



### > *INTERVENTIONS TECHNIQUES MENEES SOUS MAITRISE D'OUVRAGE DE L'EPF*

L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage d'études et de travaux de proto-aménagement sur tout ou partie du foncier dont il est propriétaire et en assume l'entière responsabilité.

Ces travaux consistent en des opérations de préparation du foncier, après son acquisition et en vue de la réalisation du projet décrit en préambule.

Il s'agit notamment de :

- Retirer les matériaux contenant de l'amiante,
- Déconstruire totalement ou partiellement des bâtiments,
- Traiter les mitoyennetés (travaux de maçonnerie, d'enduit, de confortement, etc.),
- Valoriser ou évacuer les déchets dans les filières de traitement appropriés,
- Retirer les sources concentrées de pollution,
- Préserver les biens dans l'attente de leur réhabilitation par un porteur de projet).
- Préserver les masses boisées et arbustives et pré-verdir les sites en attente de projet.

Dans certains cas et pour faciliter la reconversion de sites pollués relevant de la législation des ICPE, l'EPF peut réaliser les travaux de remise en état au titre de la procédure dite du « tiers demandeur », conformément au cadre juridique en vigueur.

L'intervention de l'EPF exclut les travaux d'aménagement, l'établissement n'en ayant pas la compétence statutaire.

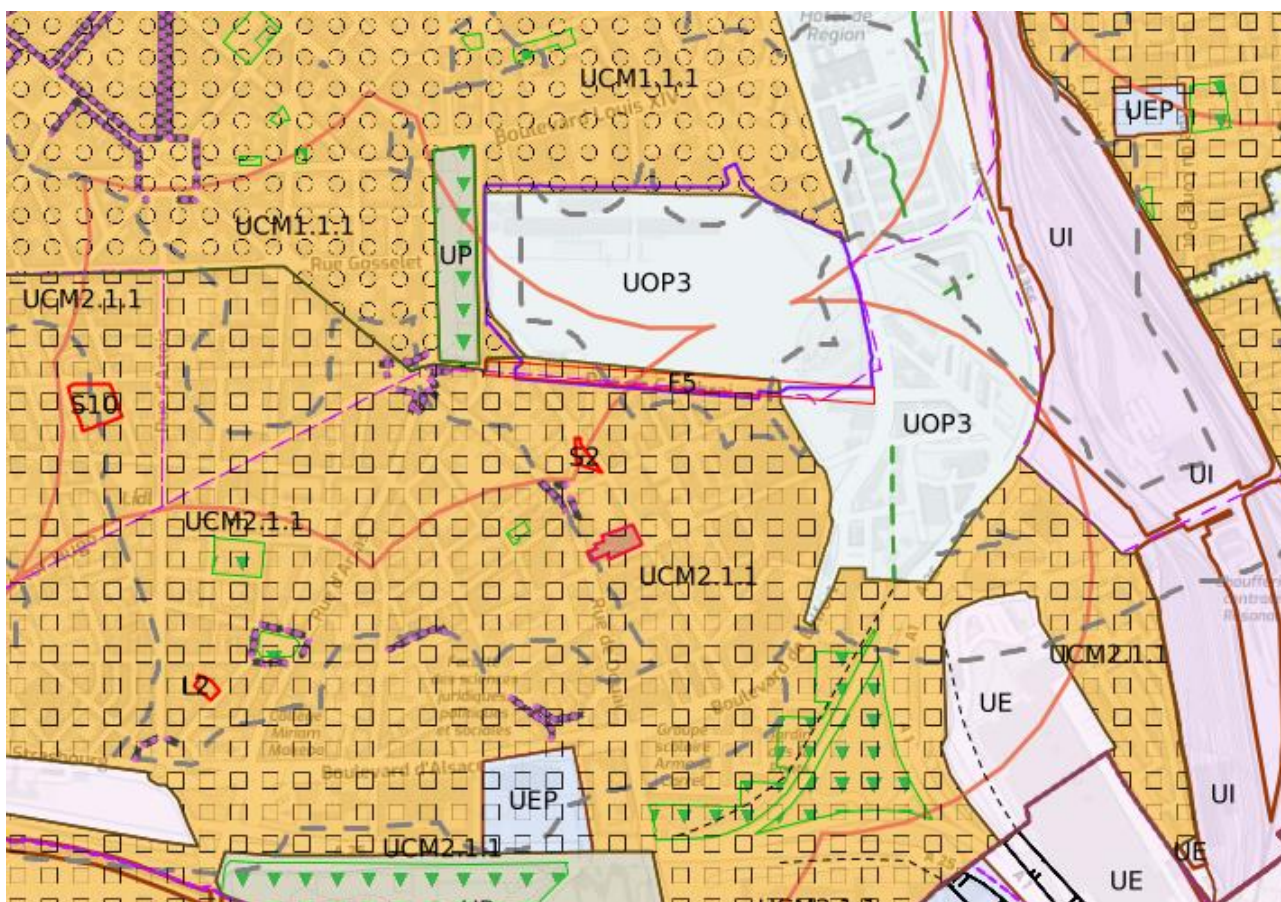
Le porteur de projet garde la responsabilité de la mise en compatibilité du site avec son projet.

### ***> INTERVENTIONS TECHNIQUES RELEVANT DU PORTEUR DE PROJET***

De manière générale, les opérations ne relevant pas du programme d'interventions de l'EPF devront être mises en œuvre par le futur acquéreur (contraintes géotechniques, gestion des pollutions résiduelles...).

## *Le plan local de l'urbanisme*

L'ensemble immobilier objet de la consultation est repris en **Zonage UCM 2.1.1.** : Cœur métropolitain - Tissu mixte dense (100 %)



« 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. »

### **Disposition(s) applicable(s) au terrain :**

- SMS3 : Servitude de mixité sociale, diversification
- STL1 : Servitude de taille de logement renforcée

- Périmètre d'obligation de raccordement au réseau de chaleur urbain

- Hauteurs

Pour le terrain concerné, la hauteur maximale autorisée est de :

NR/22 : Hauteur façade / hauteur absolue : NR/22\*

- Stationnement

Le terrain concerné est situé en secteur :

S0.1 : Règles de stationnement S0.1 (Dispositions générales)

Une place de stationnement par logement, en accession libre ou en BRS

- Coefficient de biotope par surface (CBS)

CBS2 : Coefficient de biotope par surface 2

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>

## II. LES ORIENTATIONS DU PROJET

### 1. Orientations générales

Le site a pour vocation d'accueillir un projet à **dominante de logements classiques/ familiaux pouvant être complété par un programme complémentaire (activités/ services)**, pour une **surface de plancher maximum de 5800 m<sup>2</sup>**.

Cette surface de plancher comprend une partie en constructions neuves, ainsi que la réhabilitation d'éléments de patrimoine décrits ci-dessous.

La programmation doit comprendre un minimum de 40% de logements abordables (Bail Réel Solidaire) et s'inscrire dans les objectifs de production de logements neufs du PLH 3.

Les Résidences Services ou le Coliving ne sont pas souhaités. Ce type de structure constituerait donc un critère dépréciatif de la proposition le cas échéant.

### 2. Orientations urbaines

La qualité actuelle du site passe par les échelles des ensembles bâtis et des vides qu'ils composent. Les proportions autour de la cour pavée notamment ont orienté le choix de préservation de certains éléments. **Ce sont ces qualités qu'il convient de retrouver dans le cadre d'un projet mixant réhabilitation et programme neuf et qui permettra une bonne intégration dans le tissu du quartier de Moulins.**

Les propositions formulées par les acquéreurs potentiels intégreront :

- La réhabilitation et le changement d'usage des bâtiments « la manufacture centrale » et du bâtiment art déco dit « Calice ».
- La préservation et réhabilitation du mur d'enceinte le long de la rue Jean Jaurès avec son portail et de la cour centrale pavée
- La préservation et l'affectation à un nouvel usage de la structure métallique du « hangar »
- La reconstruction d'un front bâti le long de la rue de Douai et de de la rue de Trévisé dans le respect des gabarits environnants de l'îlot et dont le stationnement sera prévu en souterrain

Le souhait de réhabilitation de ces éléments exclut donc les hypothèses de démolition partielle ou totale.

- La recomposition de la rue Jean Jaurès retrouvant la trace de l'ancienne maison de commerce et sa séquence d'entrée sur la cour pavée ainsi qu'un front résolument végétal derrière le mur préservé.
- La recomposition du cœur d'ilot préservant un juste équilibre entre espaces vides et espaces bâtis, espaces minéraux et plantés, 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. Un vide conséquent devra faire l'écho de la cour pavée sur la partie Est du site.

### 3. Orientations habitat

Compte tenu de sa situation en Quartier Politique de la Ville, il est attendu sur ce site **au moins 40% de logements abordables** (et il n'est donc pas attendu de logements locatifs sociaux).

Les résidences services ou le démembrement ne sont pas souhaités.

Concernant le logement abordable, le recours au Bail Réel Solidaire (**BRS**) sera privilégié.

Dans ce dispositif, il s'agit pour l'opérateur de céder le volume foncier des logements concernés à l'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise qui lui consentira ensuite un BRS initial afin qu'il poursuive la commercialisation des logements à des ménages respectant les plafonds de ressources PSLA zone A.

Dans l'environnement de financement habituellement pratiqué sur le territoire de la MEL et de la Ville de Lille, le prix de cession des produits d'accession durable à la propriété ne dépasse pas le montant de 2 200 € TTC/m<sup>2</sup> SHAB hors parking pour les accédants. TVA réduite à 5,5% pour tous les ménages éligibles au BRS.

Les équipes s'assureront donc de la faisabilité économique de leur proposition au regard de ces données économiques, le cas échéant en se rapprochant d'un OFS.

> Dans ce cadre, la Métropole européenne de Lille peut accorder une aide aux opérateurs immobiliers pour la production de logements destinés à faire l'objet d'un bail réel solidaire, calée sur le principe de la surcharge foncière plafonnée à 100 € par m<sup>2</sup> de surface utile et 8000 € par logement, conformément à la délibération du 5 avril 2019 ci-annexée.

> La Ville de Lille pourra, le cas échéant et sous réserve du respect du présent cahier des charges et de l'ensemble de ses annexes et en fonction du bilan détaillé, apporter un soutien financier pour les logements abordables.

Important :

Le foncier relatif à la surface habitable des logements en BRS sera vendu à l'euro symbolique.

Une provision pour les frais de BRS doit être inscrite. Elle est calculée sur la base de la SHAB en m<sup>2</sup> X 12mois X durée du bail X redevance. La durée du bail prévisionnelle est à établir sur 60 ans. La

redevance potentielle est de 60 cents/m<sup>2</sup>/SHAB mensuelle. Les frais notariés liés à cet acte sont à la charge de l'opérateur. Ils s'établissent sur le taux d'une vente neuve.

Une redevance opérateur est à provisionner : elle correspond à SHAB en m<sup>2</sup> X redevance mensuelle X sur la durée du chantier.

Les acquéreurs potentiels se référeront à l'annexe jointe au présent cahier des charges précisant les points d'attention pour la commune de LILLE concernant la qualité de l'habitat, dans la perspective de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

#### 4. Bas Carbone

La Ville de Lille s'est engagée dans une démarche Bas Carbone depuis 2018, par un travail collaboratif avec les principaux acteurs de l'immobilier sur le territoire (promoteurs, bailleurs sociaux, aménageurs, architectes, bureaux d'études, etc.). Dans le cadre d'ateliers de travail, des priorités ont été définies ensemble sur les thématiques Energie et eau, Matériaux bas carbone et Economie circulaire, Nature biodiversité et agriculture urbaine, Adaptation au changement climatique, Mobilité durable, Bien-être. Ces échanges ont abouti au Pacte Lille Bas Carbone signé le 18 juin 2021. Ces principes s'appliquent désormais pour toutes les opérations du territoire, dans un cadre négocié.

Les acquéreurs potentiels se référeront à l'annexe jointe au présent cahier des charges précisant les points d'attention pour la commune de LILLE concernant la thématique bas carbone, dans la perspective de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

#### 5. Points d'attention particuliers

L'étude de l'équipe BAAP réalisée pour le compte de la Ville de Lille est ci-annexée et vient documenter les potentialités de valorisation du site suivant une faisabilité.

L'EPF a été missionné afin de prendre des mesures de conservation des éléments patrimoniaux suivants : **Calice, manufacture, mur, cour pavée, ossature métallique du hangar.**

**Il est donc attendu de l'acquéreur du site un projet comprenant la réhabilitation de ces éléments.**

#### 6. Autres conditions particulières

Le **prix plancher attendu pour les offres d'acquisition du site s'élève à 2 500 000 € HT.**

Le prospect retenu aura à sa charge toutes les études et autorisations nécessaires à la réalisation du projet.

Il ne percevra à ce titre aucune indemnité de l'EPF ou de la MEL.

L'annexe « bilan type » doit être précisément et dument remplie. Elle sera étudiée en lien avec les propositions faites par l'équipe.

La nouvelle convention opérationnelle MEL / EPF aura une échéance à horizon 3ème trimestre 2025 : la cession du foncier à l'opérateur désigné à l'issue de la présente consultation sera donc à réaliser avant cette échéance.

### III. ORGANISATION DE LA CONSULTATION PREALABLE A LA CESSION

#### 1. Documents de la consultation

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

Il est mis à disposition sur la page internet suivante dédiée aux ventes immobilières : <https://www.lillemetropole.fr/votre-quotidien/entreprendre/cessions-immobilieres> .

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

Les acquéreurs potentiels sont donc invités à consulter régulièrement la page précitée. Aucun dossier n'est délivré au format papier.

**Visite** : les acquéreurs potentiels peuvent visiter le bien le **9 septembre 2021** en se présentant à **10h00** sur site. Ils sont invités à se faire assister de tout conseil ou corps de métier nécessaires lors de cette visite, et à se munir d'équipements de protection individuels.

La présence à la visite sera préalablement confirmée par mail à [ventesimmobilieres@lillemetropole.fr](mailto:ventesimmobilieres@lillemetropole.fr) , et au plus tard le **1<sup>er</sup> septembre 2021**.

#### 2. Contenu de la proposition à remettre

L'acquéreur potentiel est tenu de remettre

- **Le formulaire ci-annexé**, contenant les éléments suivants :
  - Identification de l'acquéreur (incluant les modalités d'association, le cas échéant)
  - Offre d'acquérir le bien
  - Proposition de prix en euros (valeur nette de tout droit ou taxe)
  - Acceptation du cahier des charges

L'acquéreur potentiel remettra en outre :

- **Une note explicative du projet de 15 pages maximum** comprenant notamment :
  - Une description du projet et des orientations urbaines, paysagères et environnementales retenues ; les orientations environnementales pourront être décrites plus précisément dans le formulaire bas carbone présenté en annexe du présent cahier de charges ;

- Un plan masse du projet (format A3), des coupes et tout autre document graphique 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, stationnement, accès aux constructions et desserte interne...) permettant de bien comprendre le parti d'aménagement retenu ;
- Un schéma d'insertion du projet dans la trame viaire du quartier, l'articulation entre les circulations internes à la parcelle et les axes de circulation attenants, l'usage fonctionnel des espaces, la localisation, les modes de traitement des résidus urbains... ;
- Un plan de superposition du plan masse avec le découpage parcellaire actuel (format A3);
- Une étude de capacité en nombre et typologie de logements, justifiant la prise en compte des objectifs rappelés dans les orientations du présent cahier des charges et la prise en compte des besoins des ménages (programmation, typologies, prix de sortie...). La programmation est détaillée dans la grille de programmation jointe en annexe ;
- Des images de références de la qualité architecturale et des espaces extérieurs visés et un engagement sur le coût de construction
- **Une note détaillant la mise en œuvre des exigences de niveau « avancé » qui auront été retenues pour l'opération (au nombre de 4 minimum) étant entendu que les enjeux d'économie circulaire et de réemploi et de biodiversité sont déterminants eu égard au contexte urbain du secteur Moulins et du site.**
- Une première réponse sur les exigences Bas Carbone de la Ville de Lille : les mesures envisagées pour répondre aux exigences Bas Carbone seront décrites dans le tableau annexé au présent cahier des charges, en fonction des orientations connues et envisagées à ce stade du projet. Ces mesures devront notamment permettre de prendre en compte les risques environnementaux identifiés et décrits plus haut. Il s'agira en particulier de décrire les actions concernant :
  - l'adaptation au changement climatique (conception des locaux pour un confort d'été passif, % de surface de pleine terre, îlots de chaleur urbain...);
  - la performance énergétique (niveau visé, énergies et usages associés, labels éventuels...); l'impact carbone et l'économie circulaire (recours à des matériaux vertueux, réemploi..);
  - la nature, la biodiversité et agriculture urbaine (nombre d'arbres conservés/abattus/plantés, coefficient de biotope par surface, pourcentage de pleine terre du projet, actions en faveur de la biodiversité...);
  - la mobilité durable (stationnement vélo, services...);
  - le bien-être : qualité d'air intérieur (choix de matériaux peu émissifs, mode de ventilation, débit de ventilation renforcée...); etc.
  - la prise en compte du risque inondation identifié sur la parcelle, pour limiter le ruissellement

- **Une note méthodologique** sur les études pollution envisagées par l'acquéreur et justification de la provision financière relative à la pollution incluse au bilan
- **Un bilan financier** prévisionnel suivant le modèle joint en annexe, permettant d'apprécier la transparence, la robustesse et la fiabilité de l'offre.
- Le **planning** de réalisation, détaillant les dates de : signature du compromis, éventuelles études réglementaires ou techniques, dépôt et obtention (délai maximum) de l'autorisation d'urbanisme, 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 le 3<sup>ème</sup> trimestre 2025.

### 3. Modalités de remise des propositions d'acquisition

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 une clé USB contenant tous les éléments du dossier**

Ils seront adressés par voie postale à l'attention de :

Métropole Européenne de Lille  
Direction Stratégie et Opérations Foncières  
Service Action Foncière  
2, boulevard des Cités Unies  
CS 70043  
59040 Lille Cedex

OU remis contre récépissé les jours ouvrés, du lundi au vendredi, de 8 heures à 18 heures :

Métropole Européenne de Lille  
Direction Stratégie et Opérations Foncières  
Service Action Foncière  
2, boulevard des Cités Unies  
CS 70043  
59040 Lille Cedex

> Le pli comportera la mention suivante « Cession avec charges – LILLE – Jaurès Trévisé »

**Date de dépôt : 15 octobre 2021 à 12h00 au plus tard**

Les propositions parvenues ultérieurement ne seront pas examinées.

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

#### 4. Choix de l'acquéreur

**Au-delà du strict respect des orientations du cahier des charges, le choix de l'acquéreur résultera prioritairement de la bonne appréhension des orientations du cahier des charges et du niveau de qualité de prise en compte de celles-ci. Le choix résultera également de l'appréciation de l'offre financière d'acquisition (laquelle devra a minima correspondre au prix plancher précédemment indiqué) et de la capacité des candidats à respecter leurs engagements.**

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.

La MEL et l'EPF, en concertation avec la ville de Lille, se réservent la possibilité de négocier 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, l'EPF et la MEL 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.*

#### CALENDRIER PREVISIONNEL

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

été 2021	septembre 2021	octobre 2021	novembre - décembre 2021	1er trimestre 2022
Lancement de la consultation	Visite de site	Remise des propositions d'acquisition	Demandes de complément/négociations éventuelles	Choix d'un acquéreur

#### IV. LES CONDITIONS DE CESSION

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

Les cessions sont formalisées par acte notarié. L'ensemble des frais liés à la signature de l'acte (taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, émoluments du notaire) sont supportés par l'acquéreur.

La cession s'opèrera à minima au prix plancher de 2 500 000 € HT, à condition que les enjeux de qualité énoncés par le présent cahier des charges et le bilan attendant soient respectés.

Pour information, au 31 mai 2021, le prix de revient du foncier EPF s'élève à environ 3 171 489 € HT. Ce prix sera revu au regard des charges de portage portées in fine par l'EPF, jusqu'à la fin de la détention de l'immeuble.

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.

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

## V. ANNEXES

Formulaire d'engagement

Délibération n°19C0048 du Conseil métropolitain du 5 avril 2019

« INTEGRATION DU BAIL REEL SOLIDAIRE AUX DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT A LA PRODUCTION D'ACCESSION ABORDABLE »

Grille de programmation \_ à renseigner par le candidat

Bilan type\_ à renseigner par le candidat

Pacte Lille Bas Carbone

Grille Lille Bas Carbone \_ à renseigner par le candidat

Cahier de prescription de qualité de l'habitat – Ville de Lille

Etude BAAP 2020 – Analyse contextuelle

Etude BAAP 2021 – Repérage Patrimonial

Etude BAAP 2021 – Etudes de scénarii contrastés

Etude BAAP 2021 – Orientations urbaines retenues

Annexe **FORMULAIRE D'ENGAGEMENT**

Je soussigné, Mme/M \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

Domicilié(e) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Téléphone :

Fax :

Mail :

- 1. Propose d'acquérir auprès de l'Etablissement Public Foncier, le site repris ci-après, dont je déclare avoir pris connaissance de la consistance et des caractéristiques :**

\_\_\_\_\_

**La présente proposition d'acquisition est au prix de :**

\_\_\_\_\_

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

**Avec les conditions suspensives indiquées au titre III du cahier des charges.**

Fait à \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature et cachet