



Commune d'Annequin



## APPEL A PROJETS

### CESSION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DESTINE A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

**Centre-ville d'ANNEQUIN  
(62149 – Pas de Calais)**

Candidatures en ligne jusqu'au  
18 décembre 2020 à 12h00 :

<http://www.epf-npdc.fr/> 

# 1. Résumé

L'Établissement Public Foncier Nord – Pas de Calais (EPF) est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à Annequin, rue Nationale et rue Roger Salengro dont il a fait l'acquisition pour le compte de la commune d'Annequin.

Ce foncier a été identifié par la commune d'Annequin dans le cadre de son projet de revitalisation du centre-ville engagé depuis plusieurs années.

Le présent appel à projets, mené conjointement par la commune d'Annequin et l'EPF, a pour objet la cession de ce foncier au profit d'un opérateur en vue de la réalisation d'un programme de logements.

Le projet retenu devra contribuer à la revitalisation du cœur de ville d'Annequin en proposant une offre de logements de qualité permettant de traiter l'entrée de ville depuis Béthune.

L'objectif est de créer des nouveaux logements mais aussi de traiter une friche résidentielle en centre-ville, permettant ainsi de lutter contre l'extension urbaine, tout en participant à la revitalisation du centre-ville d'Annequin.

L'appel à projets est ouvert à tous types de candidats.

Le projet pourra faire l'objet de plusieurs aides financières de la part de l'EPF :

- La réalisation et l'aide au financement du coût des études et travaux de proto aménagement (prise en charge financière de 80% du coût de l'opération de travaux),
- une minoration du prix de vente du foncier (par rapport à son coût de revient) dont l'obtention et le montant sont soumis à validation par l'EPF.

La date limite de réception des candidatures est fixée au 18 décembre 2020 à 12h00.

Cette consultation n'est pas soumise au droit de la commande publique et ne pourra donner lieu à aucune prime ou indemnité de la part de la commune d'Annequin et de l'EPF.

# 2. Contexte et principes directeurs

## 2.1 Contexte

### La commune d'Annequin

La commune d'Annequin (Pas-de-Calais) compte 2366 habitants et s'étend sur une superficie de 3,99 km<sup>2</sup>.

Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys-Romane (CABBALR) qui regroupe 100 communes et près de 280 000 habitants, sur un territoire d'environ 647 km<sup>2</sup>.

La commune bénéficie d'une très bonne desserte routière de par son accès direct aux villes de Béthune, Lens et Lille et sa proximité avec le réseau autoroutier (A26, A21).

D'un côté, le centre bourg composé notamment d'une cité pavillonnaire rénovée et inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO en 2012.

De l'autre "le bas d'Annequin", plus rural, qui compte d'innombrables étangs et constitue un patrimoine naturel remarquable et protégé.

La commune accueille de nombreuses entreprises et artisans notamment dans le domaine de la construction ainsi que des professionnels de santé : médecin, infirmière, kinésithérapeute.

Elle offre une variété de commerces et de services : commerces de bouche, pharmacie, jardinerie, supermarché, services à la personne, chambres d'hôtes...

En outre, la commune dispose de nombreux équipements sportifs et culturels : une école maternelle et primaire, une crèche, une médiathèque, un stade, un plateau multisports, un boulodrome, un étang de pêche communal...

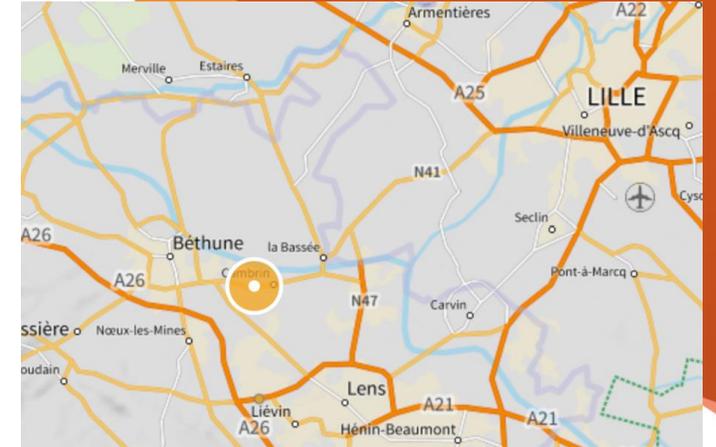
Annequin agit depuis de nombreuses années pour renforcer l'attractivité de son centre-ville. Nombre de mesures ont déjà été engagées par la collectivité contribuant à l'amélioration de l'image de la ville, à soutenir son dynamisme et à revitaliser le cœur de ville, parmi lesquelles peuvent être citées : la création d'un centre communal de santé, d'un pôle enfance et de jardins familiaux ainsi que l'organisation du salon des orchidées, mise en place de l'application « Annequin connectée »...

Son maire, M. Yves Dupont vient d'être réélu pour un quatrième mandat.

Dans la continuité des actions précédemment menées, la commune souhaite poursuivre la revitalisation de son centre-ville et proposer une offre de logements sur son territoire.

Celle-ci a identifié un ensemble immobilier bâti en entrée de ville qui pourrait accueillir une opération de logements sans constituer une extension urbaine.

Ce foncier a fait l'objet d'une convention opérationnelle avec l'EPF Nord – Pas de Calais qui en porte la propriété et qui pourra procéder à des travaux de proto aménagement si nécessaire.

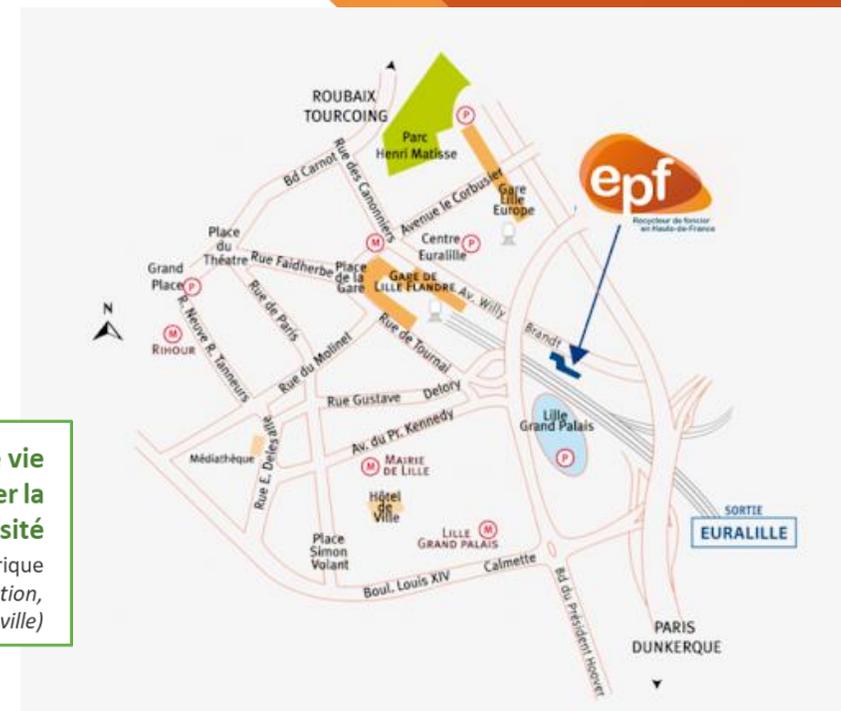
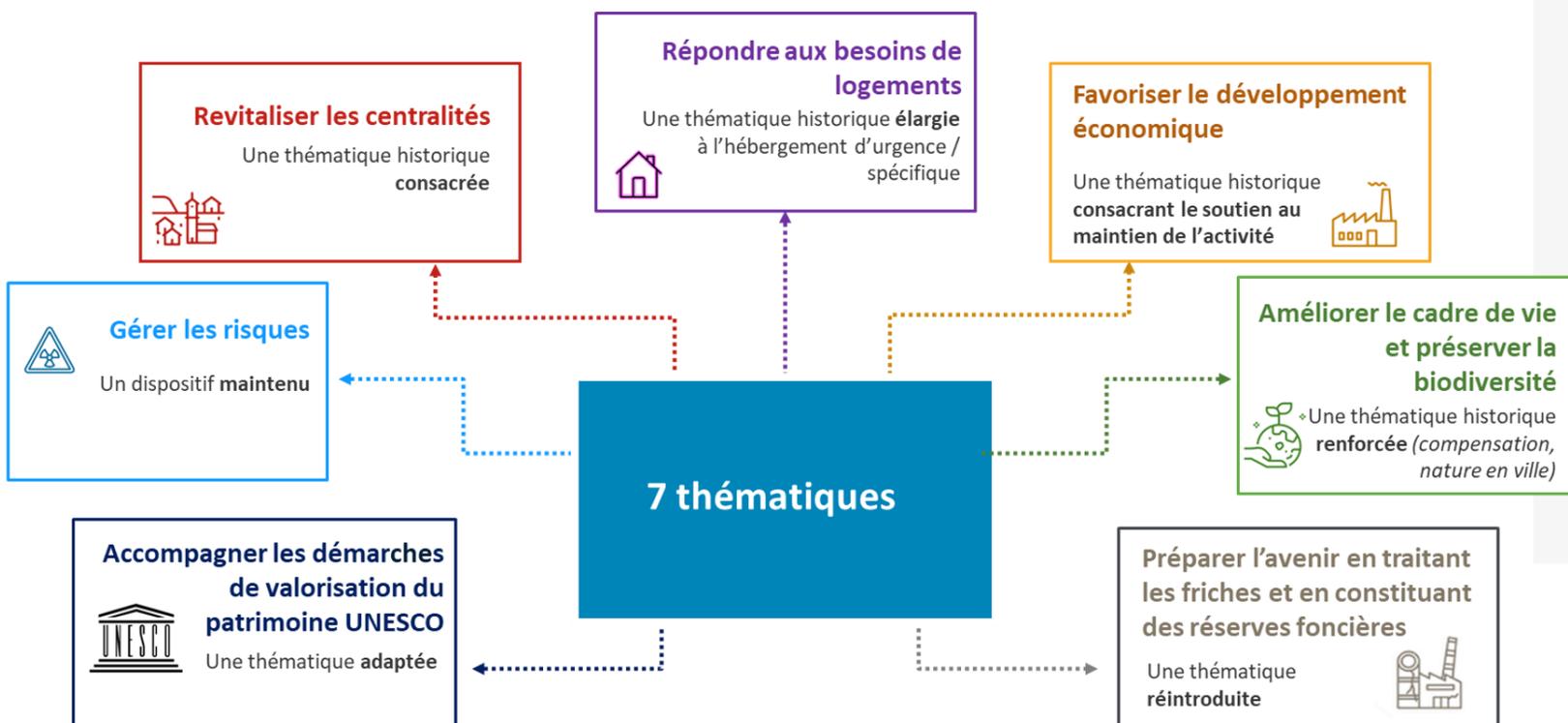


# L'Établissement Public Foncier Nord – Pas de Calais (EPF)

L'Établissement Public Foncier Nord - Pas de Calais est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial créé en 1990 pour mettre en œuvre une politique partagée par l'Etat et la région : la requalification de grands sites industriels et miniers laissés en friche à la suite de l'arrêt des activités.

Son champ d'action s'est depuis diversifié et il exerce aujourd'hui pleinement son rôle d'opérateur foncier. En cela, il accompagne les collectivités territoriales et les intercommunalités dans la maîtrise de leur foncier et le recyclage de leurs espaces dégradés.

L'EPF aide les collectivités en préparant le foncier de leur futur projet d'aménagement si celui-ci entre dans l'un des axes d'intervention de l'Établissement.



EPF Nord - Pas de Calais  
594 avenue Willy Brandt -  
CS 20003 - 59777 Euralille  
T : 03 28 07 25 00  
contact@epf-npdc.fr

## Convention entre la commune d'Annequin et l'EPF

L'intervention de l'EPF se déroule en 5 étapes :

### **Contractualisation avec les collectivités territoriales.**

L'EPF reçoit une sollicitation par email, courrier ou téléphone. Un chargé de projet étudie cette demande, rencontre la collectivité pour mieux comprendre le besoin. La proposition d'intervention qui résulte de ces échanges est soumise au vote du conseil d'administration. Ce dernier statue sur la légitimité de la demande aux vues de la politique d'intervention de l'EPF. L'EPF signe alors une convention pré-opérationnelle ou opérationnelle, en fonction du type de projet.

### **Négociation et acquisition des biens situés dans le périmètre foncier défini.**

Une fois le projet validé, et la convention signée, notre équipe de négociateurs entre en jeu. Ils rencontrent les propriétaires, établissent des propositions d'acquisition conformes aux prix du marché, négocient puis signent l'achat chez le notaire.

### **Gestion et mise en sécurité des sites acquis.**

Dès le bien acquis, l'EPF souscrit une assurance et met en sécurité les lieux. Nos équipes installent des moyens de sécurité (portes et fenêtres blindées, systèmes de surveillance, gardiennage...), gèrent les flux : gaz, eau, électricité (payer, résilier, dé-raccorder). L'établissement s'acquitte des obligations de tout propriétaire, notamment le paiement des taxes foncières.

### **Réalisation de travaux de requalification si nécessaire.**

En fonction des nécessités du projet, l'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification de tout ou partie des biens dont il est propriétaire. La force de l'EPF réside dans son expertise forte et dans sa capacité à mobiliser un réseau d'entreprises spécialisées sur les problématiques de déconstruction, dépollution, requalification de friches industrielles, dans le respect des règles de la commande publique.

### **Cession du foncier prêt à un nouvel usage à la collectivité ou à tout autre opérateur que celle-ci aura désigné**

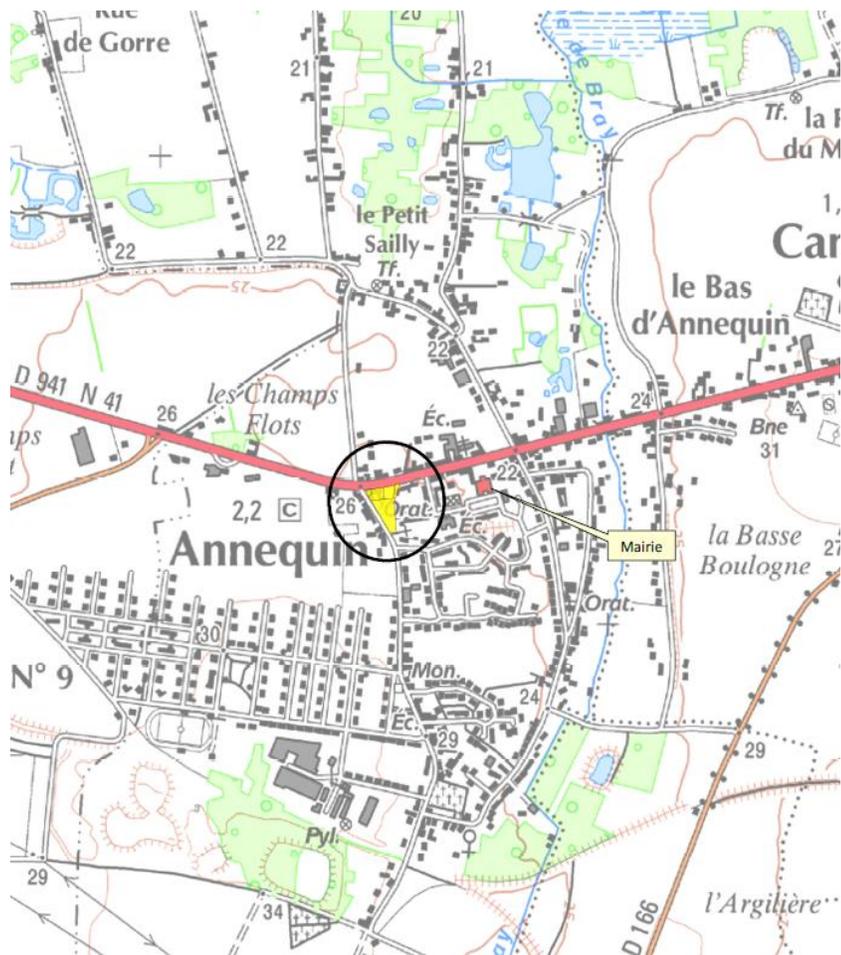
Suivi du projet réalisé sur le foncier ayant fait l'objet de l'intervention de l'EPF.



*C'est dans ce cadre que la commune d'Annequin et l'EPF  
ont signé la convention opérationnelle  
dénommée « ANNEQUIN – cœur de ville ».*

## Le site de l'appel à projets

Le site objet du présent appel à projets est situé en entrée de ville, à l'angle de la rue Roger Salengro et de la route Nationale (D941) qui constitue l'axe principal d'entrée de la ville.



Plan de situation



Vue aérienne



Le site est constitué de maisons d'habitation, de garages et d'un hangar sur une superficie cadastrale de 41 a 00 ca.  
L'appel à projets porte sur la totalité du périmètre foncier.  
La totalité de cet ensemble immobilier est vacant.  
Le bâti pourra être démolé en tout ou partie par l'EPF avant la cession, en fonction des besoins du lauréat.





Plan cadastral

Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale
AB	0001			65 RTE NATIONALE 41	0ha01a25ca
AB	0002			63 RTE NATIONALE 41	0ha07a25ca
AB	0003			LES COUTURES	0ha06a25ca
AB	0004			LES COUTURES	0ha02a30ca
AB	0172			3 RUE ROGER SALENGRO	0ha23a95ca

Parcelles concernées

Le site de l'appel à projets est composé de :

AB 2 et 3 : Un immeuble à usage d'habitation et de terrain nu

AB 1 et 4 : Un immeuble à usage d'habitation comprenant 2 logements et 2 garages

AB 172 : un hangar bâti sur et avec un terrain

Les biens contiennent de l'amiante et du plomb.

Le raccordement à l'assainissement est commun entre les immeubles d'habitation.

Il est soumis aux dispositions du Plan local d'Urbanisme (PLU) du SIVOM des 2 Cantons  
PLUi approuvé le 29/06/2006, modifié en dernier lieu par une mise en compatibilité le 25/09/19

Le site est aujourd'hui classé, au sein de la zone UBa de ce PLU : il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte de moyenne densité, destinée à recevoir des habitations, des activités artisanales, des bureaux, des services et des équipements publics.

Les dispositions du PLU sont plus amplement détaillées dans le règlement annexé aux présentes avec le plan du zonage et le plan des servitudes d'utilité publique. (**Annexes 1**)

Le site ne fait pas l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au Plan Local d'Urbanisme.

Le secteur est soumis à une taxe d'aménagement de 2%.

L'opération sera soumise au versement d'une participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) et taxes diverses (prendre contact avec le service assainissement de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BÉTHUNE-BRUAY, ARTOIS LYS ROMANE (CABBALR) compétente en cette matière).

La commune d'Annequin est située dans un TRI (territoire à risque important d'inondation – PPRN Inondation) et dans le périmètre minier de la concession de GREYAY(62TM0013) / Travaux à profondeur > 50 mètres.

Les biens vendus sont surplombés par une ligne téléphonique et télégraphique et il existe un chemin piéton le long des parcelles AB 4 et 172. (cf. photo)

La rue Nationale (D 941) est classée Axe Terrestre Bruyant.

Il existe un panneau d'affichage sur la parcelle AB 4 (cf. photo) dont le contrat pourra être repris par le lauréat, éventuellement pour la communication sur le projet, ou démonté sur sa demande.

Enfin il est à noter que la commune a mis en place le permis de louer à titre expérimental.



Chemin piéton le long de AB 4 et 172



Panneau d'affichage sur AB 4

## Travaux de proto aménagement réalisables sur le site par l'EPF

Le calendrier prévisionnel des travaux prévoit 1 an d'études préalables, 2 mois de préparation, 3,5 mois d'exécution des travaux et 4 mois pour la remise des pièces travaux et le solde comptable.

Le détail des travaux réalisables par l'EPF est détaillé en annexe. ([Annexe 2](#))

## 2.2 Ambition et objectifs stratégiques de l'appel à projets

### « Créer des logements de qualité pour revitaliser le centre-ville. »

Le présent appel à projets vise à la sélection d'un opérateur immobilier et d'un projet de logements. Cet opérateur devra démontrer sa capacité à acquérir le site et à y réaliser le programme sélectionné.

L'objectif est de créer des nouveaux logements de qualité mais aussi de traiter une friche résidentielle en centre-ville, permettant ainsi de lutter contre l'extension urbaine, tout en participant à la revitalisation du centre-ville d'Annequin.

Il est attendu du projet qu'il contribue aux objectifs stratégiques suivants en termes de :

- ❖ Bien être : qualité de la programmation, préservation contre le bruit, insertion urbaine, architecturale, paysagère et environnementale
- ❖ Préservation de l'environnement : présence du végétal pour favoriser la biodiversité, performance énergétique des bâtiments
- ❖ Attractivité : amélioration du cadre de vie, revitalisation des centralités, installation de nouveaux ménages

## 2.3 Candidats éligibles

L'appel à projets est ouvert à tous types de candidats : opérateurs immobiliers/urbains, habitat participatif...

Il est toutefois attendu des candidats des références sur les réalisations déjà effectuées sur le volet habitat et qu'ils démontrent leur capacité financière à réaliser le projet.

## 2.4 Moyens alloués à l'appel à projets

Le prix de vente du foncier est en principe égal au coût de revient pour l'EPF.

Le coût de revient correspond à l'ensemble des dépenses opérationnelles réalisées par l'EPF au titre de la convention opérationnelle signée avec la commune d'Annequin, déduction faites des recettes perçues.

Toutefois, dans la mesure où le projet retenu répond à un besoin de logements et participe à l'ambition de produire des logements, de revitaliser les centralités et de traiter les friches résidentielles, il pourra bénéficier des aides mises en place par l'EPF dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2020-2024.

Ces aides consistent en :

- ❖ la réalisation et l'aide au financement du coût des études et travaux de proto aménagement (prise en charge financière de 80% du coût de l'opération de travaux)
- ❖ une minoration du prix de vente du foncier (par rapport à son coût de revient) dont l'obtention et le montant sont soumis à validation par l'EPF

### MINORATION DU COUT DES TRAVAUX

Financement du coût

- Des études
- Et des travaux de proto-aménagement (déconstruction et traitement des sources de pollution concentrées, pré-verdissement)



### DISPOSITIF DE DÉCOTE FONCIÈRE

En faveur des projets de :

- Production de logements : soit opérations immobilières OU opérations mixtes avec un enjeu de centralité
- Ou de
- Nature en ville

Déterminé par le compte à rebours de l'opération  
Et en fonction des co-financements mobilisés

## 2.5 Pilotage et évaluation de l'appel à projets

Le présent appel à projets est mené conjointement par la commune d'Annequin et l'EPF.

L'EPF réceptionnera les candidatures par voie électronique.

L'analyse des offres sera effectuée conjointement par l'EPF et la commune d'Annequin.

L'EPF notifiera les résultats de l'appel à projets par voie électronique.

La commune d'Annequin délibérera pour autoriser la cession du site au lauréat.

L'EPF formalisera l'acte de cession au profit du lauréat et réalisera le contrôle de la réalisation effective du projet.

S'agissant du premier appel à projets lancé par l'EPF selon ces modalités, une évaluation fine sera faite du processus.

Cet appel à projets servira de dispositif expérimental et pourra être reproduit sur d'autres sites.

Il fera l'objet d'une évaluation dans le suivi du projet : évaluation/retour d'expérience du lauréat dans les 1 an et 5 ans de la livraison des logements.

Le but est de mesurer la réussite du projet eu égard à l'ambition initiale et aux objectifs stratégiques ainsi que l'amélioration des futurs appel à projets.

Le lauréat sera amené à participer à cette évaluation selon des modalités décrites au [4.5 Modalités de conventionnement et de suivi du projet](#).

Une communication sera faite par l'EPF à chaque étape de l'appel à projets et de la réalisation du projet.

Les réalisations ambitieuses de l'opérateur sélectionné sur le projet seront mises en avant par l'EPF.

Elles pourront faire l'objet d'une communication sur les réseaux sociaux ou dans le rapport d'activité de l'EPF.

# 3. Projets attendus des candidats

## 3.1 Contexte des projets attendus

Le candidat devra développer sa compréhension du contexte à l'échelle de l'environnement immédiat du projet (insertion architecturale, urbaine...) et de la commune justifiant sa programmation.

## 3.2 Ambition du projet

Le candidat devra exprimer l'ambition de son projet par la forme d'un slogan.

## 3.2 Objectifs stratégiques du projet

Le candidat précisera comment son programme contribue aux objectifs stratégiques précisés dans la partie **2.3 Objectifs stratégiques de l'appel à projets**.

Le projet retenu devra contribuer à la revitalisation du cœur de ville d'Annequin en proposant une offre de logements de qualité permettant de traiter l'entrée de ville depuis Béthune.

Le candidat est invité à détailler comment seront prises en compte les objectifs stratégiques suivants en termes de :

- ❖ Bien être : qualité de la programmation, préservation contre le bruit, qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale
- ❖ Préservation de l'environnement : présence du végétal pour favoriser la biodiversité, performance énergétique des bâtiments
- ❖ Attractivité : amélioration du cadre de vie, revitalisation des centralités, installation de nouveaux ménages

## 3.4 Programme, prix d'acquisition et plan de mise en œuvre

Cet appel à projets porte sur la qualité du projet (selon les objectifs et attendus développés aux présentes) et sur le montant de la charge foncière proposée (prix d'acquisition).

### Programme

Il est attendu du candidat qu'il réalise des logements.  
Les typologies de logements sont libres.

Le projet pourra proposer une conservation des bâtis existants en vue d'une réhabilitation de ceux-ci (notamment les habitations en front à rue de la rue Nationale) ou à l'inverse proposer une démolition-reconstruction de nouveaux logements. Les deux options sont possibles et cumulables.

Le projet devra proposer un traitement de l'angle de rue et du front à rue.  
Il devra s'articuler avec les résidences de maisons individuelles situées dans l'environnement immédiat du site et avec la rue des Tilleuls.

### Prix d'acquisition

Le candidat est invité à proposer un prix d'acquisition HT pour la totalité du foncier cédé.  
Ce prix tiendra compte du coût de revient de l'opération par l'EPF et de la charge foncière admissible pour la réalisation du projet.

Si le projet nécessite la réalisation de travaux de proto aménagement par l'EPF, le prix proposé devra intégrer la part des travaux à la charge de l'acquéreur (20% du coût de l'opération de travaux).

Le coût de revient de l'opération pour l'EPF et les aides éligibles sont décrites ci-après au paragraphe [4.4 Cadre financier](#).

L'EPF, compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, soumet la revente des biens acquis au régime de la TVA applicable au moment de cette revente. La TVA est ajoutée au prix de cession.

### Plan de mise en œuvre

Le candidat présente les moyens d'atteindre les objectifs visés et la réalisation du programme immobilier.

Il est invité à procéder à toutes les études et investigations pour identifier l'ensemble des risques et s'assurer de la compatibilité du site cédé avec son projet. Des conditions suspensives de réalisation d'études de sols et géotechniques pourront toutefois être insérées dans la promesse de vente.

Le calendrier de mise en œuvre du projet devra être précisé et intégrera le calendrier des travaux EPF le cas échéant. cf. [Calendrier prévisionnel](#).

## 3.5 Evaluation des projets

Il est attendu du candidat qu'il précise comment il évaluera les résultats de l'opération 1 an après la livraison des logements et 5 ans après la livraison des logements en termes de :

- ❖ Bien être : qualité de la programmation, préservation contre le bruit, qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale
- ❖ Préservation de l'environnement : présence du végétal pour favoriser la biodiversité, performance énergétique des bâtiments
- ❖ Attractivité : amélioration du cadre de vie, revitalisation des centralités, installation de nouveaux ménages

# 4. Modalités de candidature, de sélection et d'accompagnement du projet

## 4.1 Composition et dépôt des dossiers de candidature

### Dossier de candidature

Les candidats devront déposer leur dossier de candidature selon le cadre type annexé aux présentes. (**Annexe 3**)  
Il présente les éléments suivants et ne doit pas dépasser 22 pages (annexes comprises).

#### I. Une note de présentation du candidat comprenant :

- ❖ la présentation du candidat datée et signée par la personne habilitée à engager la société. En cas de groupement, identification des membres du groupement, répartition des rôles, forme du groupement et habilitation du mandataire
- ❖ les références du candidat (ou des membres du groupement) sur des opérations de logement déjà réalisées

#### II. Une note de présentation du projet comprenant :

- ❖ le slogan du projet
- ❖ tout élément descriptif et graphique visant à présenter le projet. La qualité de la réflexion et de la présentation seront jugées avec attention

#### III. Les éléments financiers comprenant :

- ❖ l'offre d'acquisition du site : prix hors taxes incluant la part travaux à la charge de l'acquéreur le cas échéant
- ❖ le bilan d'opération type dûment complété, daté et signé (**Annexe 4**)

Dans l'hypothèse où l'opération ne serait pas équilibrée, une explication des raisons du déficit estimé est attendue

#### IV. Une note présentant le montage juridique et opérationnel comprenant :

- ❖ la stratégie et le phasage de commercialisation
- ❖ les modalités d'évaluation du projet 1 an et 5 ans après la livraison des logements
- ❖ le planning prévisionnel d'opération intégrant le calendrier des travaux EPF le cas échéant

## Renseignements complémentaires

Toute information relative à l'appel à projet pourra faire l'objet d'une question écrite transmise à l'adresse mail suivante : [aap@epf-npdc.fr](mailto:aap@epf-npdc.fr) sous la référence : **Annequin**

Il ne sera répondu à aucune question orale dans un souci d'équité entre les candidats. Dans le même souci d'équité, la question et la réponse apportée seront communiquées par mail à tous les candidats qui se seront fait connaître sauf si la question contient des informations confidentielles relatives à l'offre du candidat.

## Modalités de remise des dossiers

Les dossiers de candidature devront être transmis par voie dématérialisée uniquement, à l'adresse mail suivante : [aap@epf-npdc.fr](mailto:aap@epf-npdc.fr) sous la référence : **Annequin**

La date limite de dépôt des candidatures est fixée au 18 décembre 2020 à 12h00.  
Entretien avec les opérateurs-gestionnaires présélectionnés : courant janvier 2021  
Désignation du lauréat : 1<sup>er</sup> février 2021

## 4.2 Critères d'éligibilité des projets

Pour être recevables, les candidatures devront respecter les conditions suivantes :

- ❖ Conformité de chaque partie du dossier de candidature aux exigences de fond et de forme
- ❖ Complétude du dossier de candidature
- ❖ Respect de la date limite de remise

## 4.3 Critères et modalités de sélection des projets

### Critères de sélection

Les offres seront examinées sur la base du dossier de candidature remis selon les critères suivants :

**Critère 1 : Qualité des références** (jugée sur les opérations de logement déjà réalisées détaillées dans la note de présentation du candidat)

**Critère 2 : Qualité du projet** (jugée sur la note de présentation du projet)

**Critère 3 : Offre d'acquisition** (jugée sur les éléments financiers produits par le candidat)

**Critère 4 : Méthodologie de mise en œuvre** (jugée sur la note du montage juridique et opérationnel)

Chacun des critères ci-dessus sera noté de 0 à 3 selon le principe suivant :

Note = 0 : non conforme (absence d'éléments permettant d'analyser le critère)

Note = 1 : insuffisant

Note = 2 : correct

Note = 3 : très satisfaisant

La note de chacun des critères sera pondérée de la manière suivante :

Note du critère 1 : application d'un coefficient 2

Note du critère 2 : application d'un coefficient 2

Note du critère 3 : application d'un coefficient 4

Note du critère 4 : application d'un coefficient 2

La note globale de l'ensemble des critères sera donc chiffrée sur 30 points.

## Modalités de sélection

L'EPF établit un tableau d'analyse des offres partagé avec la collectivité.

A la suite de cette analyse, l'EPF sélectionne un lauréat ou se réserve le droit d'auditionner les candidats les mieux notés

### L'audition éventuelle des candidats

Des auditions seront réalisées en tant que besoin par la commune d'Annequin et l'EPF.

Les candidats seront informés par courrier électronique de l'organisation des auditions.

Elles se dérouleront dans les locaux de l'EPF en présence des membres du jury.

Les opérateurs pourront adapter leurs offres en fonction des discussions opérées dans un délai de 3 semaines.

Ce complément est transmis par mail à l'adresse suivante :

[aap@epf-npdc.fr](mailto:aap@epf-npdc.fr) sous la référence : **Annequin**

### Composition du jury

Le jury de sélection est composé a minima :

- ❖ de représentants de la commune d'Annequin : Monsieur le maire ainsi que le directeur général des services
- ❖ de représentants de l'EPF : chargé de projet, chargé de travaux, architecte (concernant la qualité du projet) et juriste (concernant le montage opérationnel)

## Résultats de l'appel à projets

Les résultats de l'appel à projets et le choix de l'opérateur se fera par décision collégiale de la commune d'Annequin et de l'EPF et seront notifiés par courrier électronique à l'ensemble des candidats.

Les propositions reçues n'engageront pas l'EPF à céder le site objet des présentes si la commune d'Annequin et l'EPF estiment que les propositions reçues ne sont pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à en justifier.

La commune d'Annequin et l'EPF se réservent le droit de déclarer l'appel à projets infructueux.

Le choix de candidat retenu fait l'objet d'une délibération de la commune d'Annequin autorisant la vente du foncier à son profit pour la réalisation du projet retenu.

L'EPF et le lauréat contractualisent leurs engagements dans une promesse de vente dans les 4 mois de la notification des résultats de l'appel à projet ainsi qu'il sera dit ci-après. (cf. **4.5 Modalités de conventionnement et de suivi du projet**)

## 4.4 Cadre financier

Le cout de revient prévisionnel de l'opération est de 878 460,97 € HT au 31 juillet 2020. Il est décomposé comme suit:

- 597 623,41 € HT pour les frais d'acquisition (dont frais notariés)
- 30 837,56 € HT pour les frais de portage
- 250 000,00 € HT pour les études et travaux de pro aménagement

Le prix de cession est en principe égal à ce coût de revient. Cependant, le projet retenu pourra bénéficier des aides financières mises en place par l'EPF, à savoir :

❖ Une aide au financement du coût des études et travaux de proto aménagement:

Le projet retenu pourra bénéficier d'une aide à hauteur de 80%, soit 200 000 € HT

La part à charge prévisionnelle de l'acquéreur (20%) est en conséquence de 50 000 € HT.

Toute évolution significative (+10%) de ce montant prévisionnel venant remettre en question la réalisation du projet sera argumentée et débattue entre l'EPF et le lauréat

❖ Un soutien additionnel pour la production de logement

Le lauréat pourra bénéficier d'une décote supplémentaire pour son projet; elle porte sur les frais d'acquisition et de portage.

Le candidat est invité à présenter une offre d'acquisition intégrant si besoin cette décote pour la réalisation de son projet.

La décote foncière sera appréciée au regard des éventuelles participations apportées au projet par la collectivité.

Après analyse et acceptation de l'offre, la décote foncière sera obtenue en retranchant au coût de revient, le prix de cession accepté et l'aide pour les études et travaux de proto aménagement.

L'aide accordée ne sera définitivement acquise qu'à l'issue du contrôle de la réalisation du projet qui sera effectué par l'EPF au plus tard dans les 5 ans de la cession.

## 4.5 Modalités de conventionnement et de suivi du projet

### Formalisation des engagements

Si l'appel à projets est fructueux, une promesse synallagmatique de vente devra être signée entre l'EPF et le lauréat dans les 4 mois de la notification du choix de l'opérateur.

Passé le délai de 4 mois, l'EPF aura la possibilité de ne pas donner suite avec le lauréat et de déclarer lauréat le candidat suivant dans le classement.

Le délai de 4 mois pour signer un acte de vente ou une promesse s'applique alors au nouveau lauréat à compter de la date de la notification de sa désignation.

La promesse de vente reprend la description du programme immobilier sélectionné, le calendrier de l'opération ainsi que le cas échéant le montant de la décote accordée par l'EPF sur le prix de cession.

Elle pourra notamment intégrer les conditions suspensives d'usage suivantes :

- réalisation d'une étude géotechnique dont les résultats ne remettent pas en cause de manière significative la réalisation du projet.
- réalisation d'une étude environnementale dont les résultats ne remettent pas en cause de manière significative la réalisation du projet.
- obtention d'une autorisation d'urbanisme purgée de tous recours.

Si les études réalisées concluent à la non faisabilité du projet, le lauréat acquéreur sera libéré de tout engagement et l'EPF aura la faculté de déclarer lauréat le candidat suivant dans le classement.

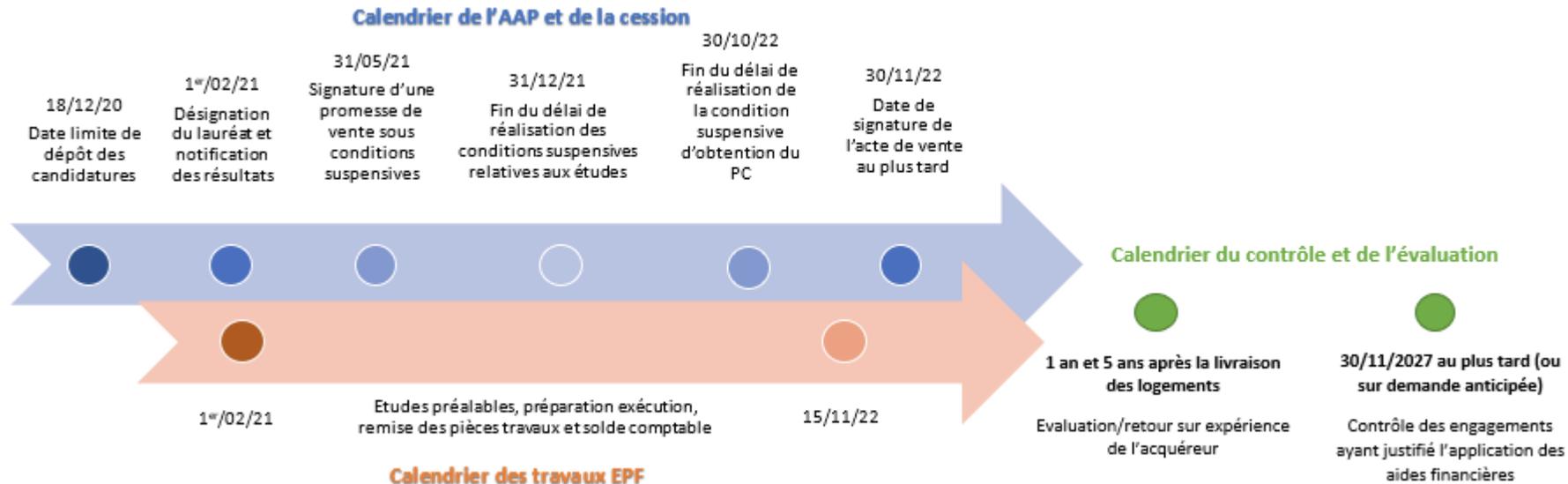
La signature définitive de l'acte de vente devra intervenir au plus tard avant le 31 novembre 2022.

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

- Il prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve au jour de la vente, sans recours contre le vendeur.
- Il s'assurera de la compatibilité du site cédé avec la réalisation de son opération.
- Il s'engagera à mentionner son partenariat avec l'EPF dans toutes les actions de communication portant sur le projet.
- Il s'engagera à verser à l'EPF une indemnité correspondant au montant de la décote accordée sur le prix de cession actualisée au taux d'intérêt légal, en cas de non réalisation du programme immobilier constaté lors du contrôle qui sera réalisé par l'EPF dans les 5 ans de la cession au plus tard.
- Il s'engagera à évaluer et à rendre compte à l'EPF et à la commune d'Annequin, 1 an et 5 ans après la livraison des logements, des résultats de l'opération en termes de bien être, de préservation de l'environnement et d'attractivité.

## Calendrier prévisionnel

- ❖ Date limite de dépôt des candidatures : 18 décembre 2020
  - ❖ Désignation du lauréat et notification des résultats : 1<sup>er</sup> février 2021
  - ❖ Signature promesse de vente sous conditions suspensives : 31 mai 2021 au plus tard
  - ❖ Fin du délai de réalisation des conditions suspensives relatives aux études : 31 décembre 2021
  - ❖ Fin du délai de réalisation de la condition suspensive relative à l'obtention du permis de construire : 30 octobre 2022
  - ❖ Date de signature de l'acte de vente au plus tard : 30 novembre 2022 au plus tard
- 
- ❖ Travaux EPF (études préalables, préparation, exécution, remise des pièces travaux et solde comptable) : 1er février 2021 – 15 novembre 2022
- 
- ❖ Evaluation/retour sur expérience de l'acquéreur : 1 an après la livraison des logements, 5 ans après la livraison des logements
  - ❖ Contrôle des engagements ayant justifié l'application des aides financières : 30 novembre 2027 au plus tard (ou sur demande anticipée)



Il est ici précisé que le calendrier prévisionnel de la cession pourra faire l'objet d'adaptations par le candidat à l'exception des dates de signatures au plus tard de la promesse de vente et de la vente.

## Annexes

Annexe 1.1 : plan de zonage

Annexe 1.2 : règlement du PLU

Annexe 1.3 : plan des servitudes d'utilité publique

Annexe 2 : détail des travaux de proto aménagement réalisables par l'EPF

Annexe 3 : cadre type de dossier de candidature

Annexe 4 : bilan d'opération type à compléter, dater et signer