

APPEL A PROJETS

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

Candidatures en ligne jusqu'au
06/01/2023 à 17h00 :

<https://epf-hdf.fr/actualites/appeel-projets>

Rue du Général de Gaulle à
BILLY-BERCLAU (62 – Pas de Calais)

1. Résumé

L'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France (EPF) est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à Billy-Berclau, rue du Général de Gaulle dont il a fait l'acquisition pour le compte de la commune de Billy-Berclau.

Ce foncier a été identifié par la commune de Billy-Berclau afin de concourir à son obligation de rattrapage de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Le présent appel à projets, mené conjointement par la commune de Billy-Berclau 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 locatifs sociaux dédiés et adaptés aux seniors** intégrant des espaces communs et une offre de services aux résidents.

Localisé en bordure de la rue principale dans le quartier du Vieux-Billy, le projet retenu devra contribuer à la revitalisation de ce quartier en proposant une offre de logements de qualité et un espace végétalisé de qualité en front à rue.

L'objectif est de créer des nouveaux logements locatifs sociaux mais aussi de traiter une friche résidentielle en tissu urbain, permettant ainsi de lutter contre l'extension urbaine tout en participant à la revitalisation du quartier.

Le tènement foncier dispose d'une surface totale de 5 982 m². En raison de l'objectif recherché d'apporter au quartier un nouvel espace de centralité, la commune de Billy-Berclau projette sur ce tènement l'implantation d'un espace public dont elle se portera acquéreur. Cet espace public se situera en front à rue sur une surface d'environ 700 m².

De ce fait, le périmètre du futur programme de logements est d'environ 5 282 m².

Le prix plancher attendu pour l'acquisition de cette surface est de 251 650 € HT au minimum.

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

La date limite de réception des candidatures est fixée au 06/01/2023 à 17h00.

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 de Billy-Berclau et de l'EPF.

2. Contexte et principes directeurs

2.1 Contexte

La commune de Billy-Berclau

Commune de 4 925 habitants située dans le département du Pas-de-Calais, elle s'étend sur 7,41 km² dans le triangle formé par les villes de Béthune, Lens et Lille. La commune bénéficie de la présence sur son territoire du Parc des Industries Artois Flandres de 460 hectares.

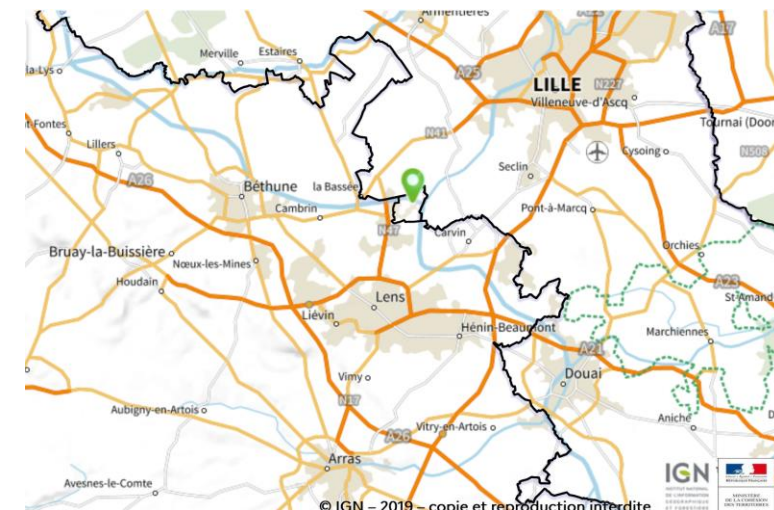
Un projet de construction de logements est en cours dans le cadre d'une ZAC, qui prévoit la construction de 185 logements : 68 lots libres, 9 logements en promotion privée, 58 logements collectifs sociaux, 14 logements individuels locatifs sociaux, un béguinage de 20 logements sociaux, 5 logements en résidence inclusive et 11 logements en accession à la propriété (échéance 2024). Un autre projet de construction est prévu rue Gounod avec 6 terrains à bâtir et 21 logements locatifs sociaux (6 T2, 10 T3, 5 T4).

A ce jour, la commune compte au titre de la loi SRU un déficit de logements sociaux de 111 logements.

Dans la continuité des actions précédemment menées, la commune souhaite poursuivre la revitalisation de son tissu urbain et compléter l'offre de logements sociaux sur son territoire.

Celle-ci a identifié un ensemble immobilier bâti sur la rue du Général de Gaulle 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 Hauts-de-France qui en porte la propriété et qui procèdera aux travaux de proto-aménagement.

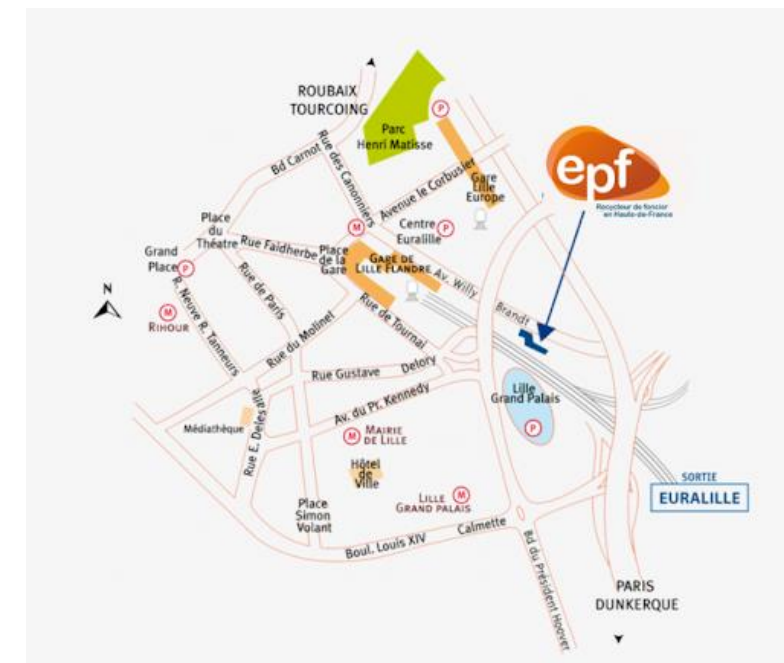
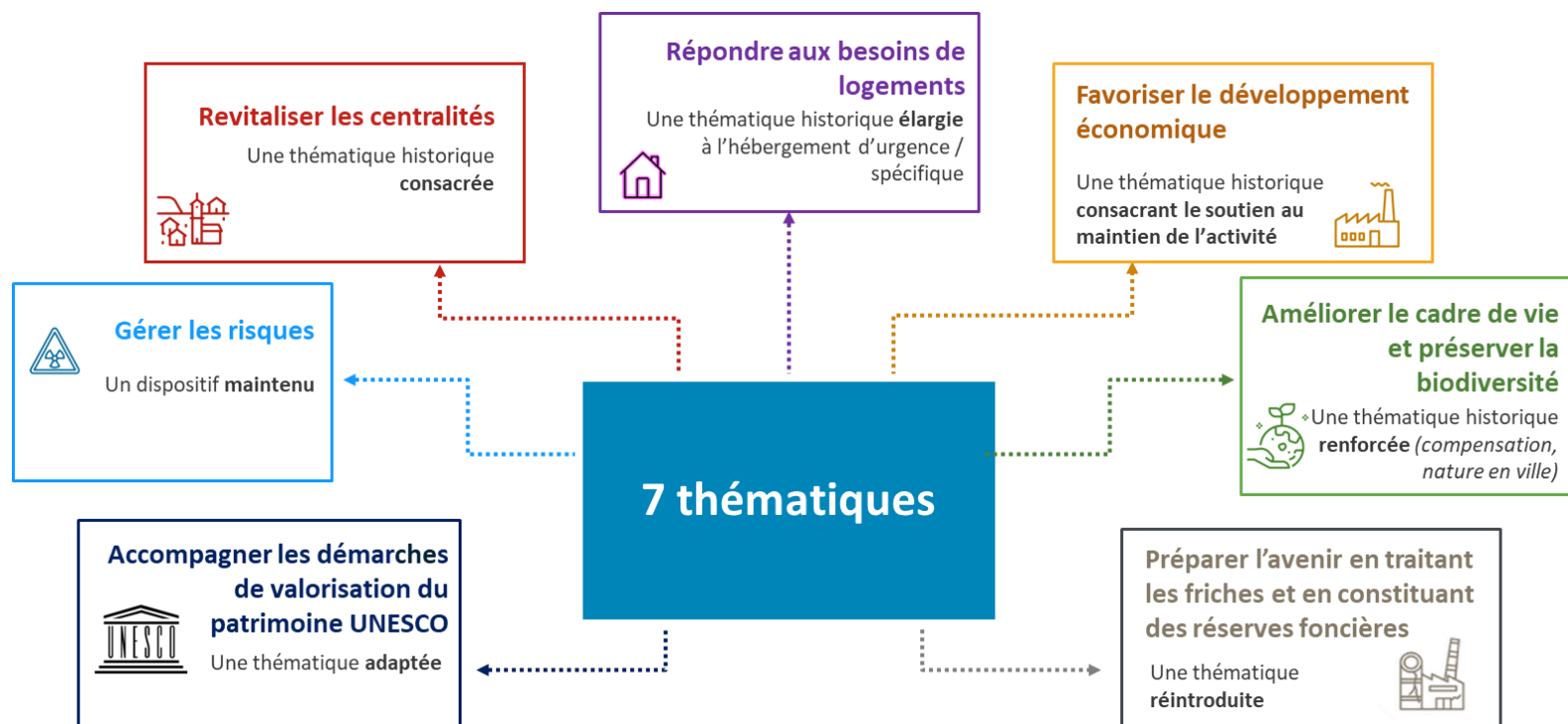


L'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France (EPF)

L'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France 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 du foncier nécessaire à la mise en œuvre de leurs projets et le recyclage des espaces dégradés.

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



EPF Hauts-de-France
594 avenue Willy Brandt -
CS 20003 - 59777 Euralille
T : 03 28 07 25 00
contact@epf-hdf.fr

La convention entre la commune de Billy-Berclau et l'EPF

L'intervention de l'EPF se déroule en 6 étapes :

Contractualisation avec les collectivités territoriales.

L'EPF reçoit une sollicitation par email, courrier ou téléphone. Un chef 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 bureau ou du conseil d'administration. Ce dernier statue sur la légitimité de la demande au vu 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, l'équipe projet de l'EPF rencontre les propriétaires, établit des propositions d'acquisition conformes aux prix du marché, négocie puis signe 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. Les équipes installent des moyens de sécurité (portes et fenêtres sécurisées, 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 déconstruction et de traitement de sources de pollution concentrées si nécessaire.

En fonction des nécessités du projet, l'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de déconstruction et de traitement de sources de pollution concentrées de tout ou partie des biens dont il est propriétaire. La force de l'EPF réside dans son expertise 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 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 de Billy-Berclau et l'EPF
ont signé la convention
opérationnelle
dénommée « BILLY-BERCLAU –
Corps de ferme, rue du Général de
Gaulle ».***

Le site de l'appel à projets

Le site, objet du présent appel à projets, est situé au sein de la partie village du Vieux-Billy en bordure de la rue du Général de Gaulle (ex-RD163) qui constitue l'axe principal de traversée de la ville de Billy-Berclau.



Plan de situation



Vue aérienne



Vue depuis la rue du Général de Gaulle

Le site est constitué de maisons d'habitation et dépendances, de fonds et terrains attenants sur une superficie cadastrale de 59 a 82 ca. Il offre une large dent creuse, dans une zone urbaine mixte composé d'un tissu urbain de maisons de ville.

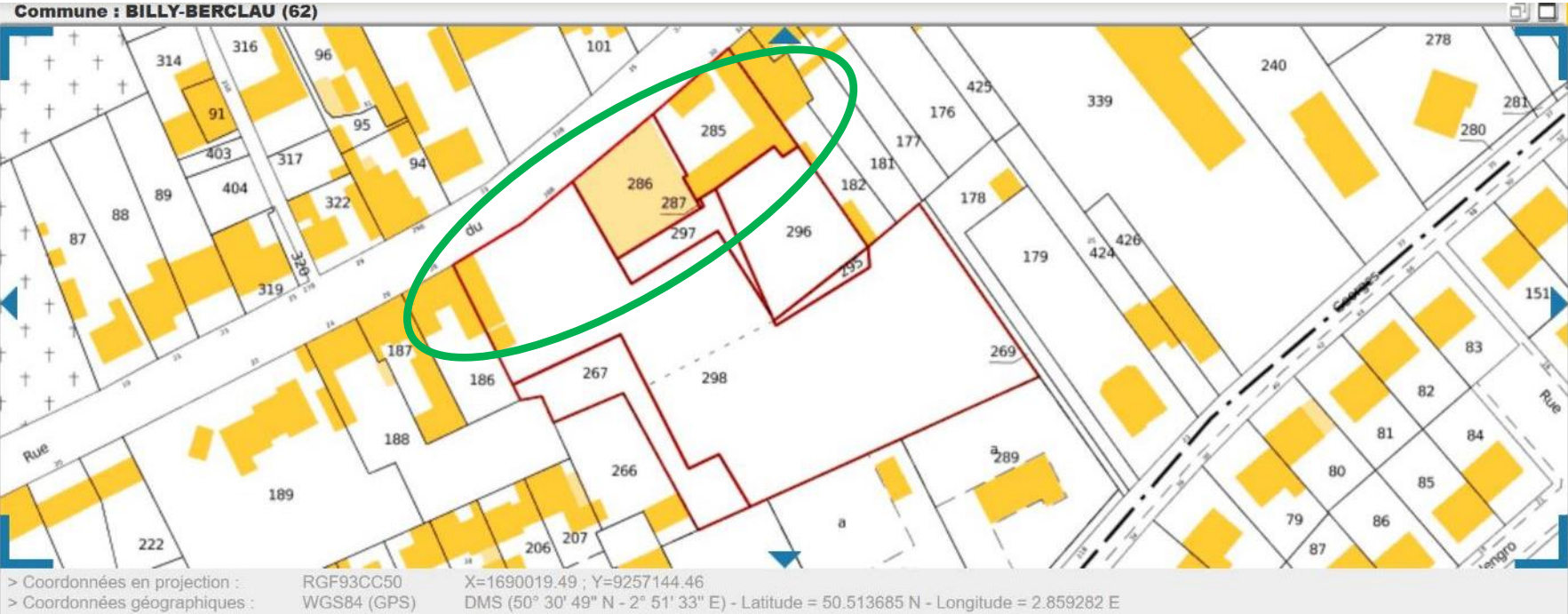
Sur ces 5 982 m², la commune de Billy-Berclau rachètera une emprise d'environ 700 m² afin d'y aménager un espace public ou d'y construire un équipement public, qui devra être situé en front à rue.

Le périmètre de projet en vue de la construction de logements porte donc sur une surface d'environ 5 282 m².

La totalité de cet ensemble immobilier est vacant.

Le bâti sera démoli en totalité par l'EPF avant la cession.





Parcelles concernées

Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Superficie (m²)
Billy-Berclau	28 B rue du Général de Gaulle	AP 267	467
		AP 295	55
		AP 298	3 789
Billy-Berclau	30 rue du Général de Gaulle	AP 285	462
		AP 286	415
		AP 287	2
		AP 296	609
		AP 297	183
			5 982

 Positionnement de l’emprise de 700 m² à intégrer au projet et sur laquelle la commune de Billy-Berclau se chargera d’aménager un espace ou équipement public

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

- 28 B rue du Général de Gaulle (parcelles AP 267, 295 et 298) correspondant à une maison à usage d'habitation, ses fonds et terrain en dépendant
- 30 rue du Général de Gaulle (parcelles AP 285, 286, 287, 296 et 297) correspondant à une maison à usage d'habitation, ses dépendances, fonds et terrain attenant



Il est soumis aux dispositions du Plan local d'Urbanisme (PLU) du SIVOM des 2 Cantons approuvé le 22/06/2015 et modifié les 29/06/2006, 18/02/2008, 25/06/2012, 21/07/2015 et 22/01/2016.

Le site est aujourd'hui classé au sein de la zone UC de ce PLU, zone dédiée à une zone urbaine mixte de faible densité destinée à recevoir des habitations, des activités non nuisantes, 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 de zonage et le plan des servitudes d'utilité publique (Annexe 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 communale de 3 % et départementale de 1.8 %.

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 COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BETHUNE-BRUAY ARTOIS LYS ROMANE – CABBALR - compétente en cette matière).

Le site est situé à proximité d'un axe terrestre bruyant. Il est grevé d'une servitude d'alignement.

La commune de Billy-Berclau est concernée dans sa totalité par un zonage archéologique nécessitant consultation sans limite de seuil.

Il est à noter que la commune a mis en place le permis de démolir.

Travaux de proto-aménagement réalisables par l'EPF

Le calendrier prévisionnel des travaux de l'EPF prévoit 1 an d'études préalables, 2 mois de préparation et 3 mois d'exécution des travaux.

Le planning prévisionnel est le suivant :

- 2023 : études préalables / consultation de maîtrise d'œuvre / consultation entreprise de démolition
- 1er trimestre 2024 : notification et période de préparation des travaux
- 2ème trimestre 2024 : chantier de désamiantage et démolition

Le détail des travaux est précisé en annexe 2.

2.2 Ambition et objectifs stratégiques de l'appel à projets

«Offrir des logements sociaux de qualité pour revitaliser le quartier du Vieux-Billy »

Le présent appel à projets vise 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.

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

- * Bien-être : qualité de la programmation et des logements, préservation contre le bruit, insertion urbaine, architecturale, paysagère et environnementale
- * Cohésion sociale : mixité sociale et intergénérationnelle, priorité donnée au public sénior
- * Préservation de l'environnement : présence du végétal pour favoriser la biodiversité, performance énergétique des bâtiments, développement de l'éco-mobilité
- * Attractivité : amélioration du cadre de vie, installation des nouveaux ménages, revitalisation des centralités, insertion dans l'environnement existant

Il est ici précisé qu'il n'est pas attendu du candidat que le projet d'espace ou équipement public porté par la commune soit étudié. Seul l'emplacement de l'emprise de 700 m² dédiée à la commune doit être indiqué en cohérence avec le projet de logements présenté.

2.3 Candidats éligibles

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

Il est toutefois attendu du candidat des références sur les réalisations déjà effectuées sur le volet habitat et qu'il démontre sa capacité financière à réaliser le projet.

2.4 Moyens alloués à l'appel à projets

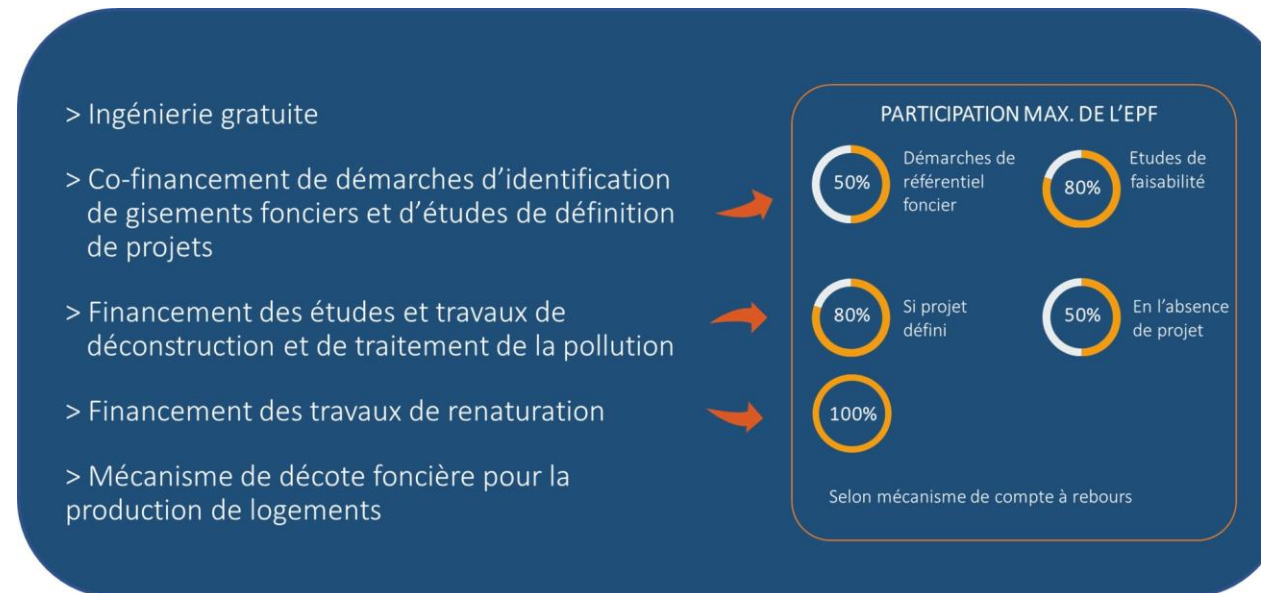
Le prix de vente du foncier est en principe égal au coût de revient pour l'EPF.

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 de Billy-Berclau, 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 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 de démolition des bâtis)
- si besoin, une décôte 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 et dont le montant est encadré.



Une aide de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay Artois Lys Romane relative au développement du logement social dans les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU est mobilisable à hauteur de 5 000 euros/ logement (avec plafonnement à 100 000€). Le dispositif pourra-être transmis par l'agglomération sur demande.

2.5 Pilotage et évaluation de l'appel à projets

Le présent appel à projets est mené conjointement par la commune de Billy-Berclau et l'EPF Hauts-de-France. L'EPF réceptionnera les candidatures par voie électronique (via la plateforme de marchés sécurisés de l'EPF). L'analyse des offres sera effectuée conjointement par l'EPF et la commune de Billy-Berclau. L'EPF notifiera les résultats de l'appel à projets par voie électronique.

La commune de Billy-Berclau 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.

L'appel à projets 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.

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 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, ainsi que par la commune.

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 ville justifiant sa programmation.

3.2 Ambition du projet

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

3.3 Objectifs stratégiques du projet

Le candidat précisera comment son programme contribue aux objectifs stratégiques précisés dans la partie **2.2 Ambition et objectifs stratégiques de l'appel à projets**.

Le projet retenu devra contribuer à la dynamique du quartier du Vieux-Billy en proposant une offre de logements de qualité à destination des seniors.

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

- * Bien-être : qualité de la programmation et des logements, préservation contre le bruit, insertion urbaine, architecturale, paysagère et environnementale
- * Cohésion sociale : mixité sociale et intergénérationnelle, priorité donnée au public senior
- * Préservation de l'environnement : présence du végétal pour favoriser la biodiversité, performance énergétique des bâtiments, développement de l'éco-mobilité
- * Attractivité : amélioration du cadre de vie, installation des nouveaux ménages, revitalisation des centralités, insertion dans l'environnement existant

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

Cet appel à projets porte sur la qualité du projet (selon les 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 logement sont libres et doivent être adaptées aux besoins en logements sur la commune.
L'opération devra intégrer une part significative de logements locatifs sociaux.

Le projet devra proposer un traitement qualitatif de la rue du Général de Gaulle et devra s'articuler avec le projet d'un espace public porté par la commune qui sera implanté sur une partie du foncier (en front à rue).

Prix d'acquisition

Le candidat est invité à proposer un prix d'acquisition hors taxe pour l'emprise du site concernée par le projet de logements, soit sur la surface d'environ 5 282 m². Il s'agit de la solution de base sur laquelle porte l'appel à projets. Dans cette solution, l'emprise de 700 m² sera rachetée par la commune à l'EPF.

En complément de cette solution de base, une option consistant au rachat de la totalité du site peut être proposée par le candidat. Dans ce cas, le candidat s'engagera à revendre à la commune l'espace dédié au projet d'espace public et à en préciser le prix de vente attendu pour la commune.

Le cadre financier est présenté 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 être insérées dans la promesse de vente.

Le calendrier de mise en œuvre du projet devra être précisé et intégrera le calendrier des travaux par l'EPF (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 et des logements, préservation contre le bruit, insertion urbaine, architecturale, paysagère et environnementale
- * Cohésion sociale : mixité sociale et intergénérationnelle, intégration du public sénior
- * Préservation de l'environnement : présence du végétal pour favoriser la biodiversité, performance énergétique des bâtiments, développement de l'éco-mobilité
- * Attractivité : amélioration du cadre de vie, installation des nouveaux ménages, revitalisation des centralités, insertion dans l'environnement existant

4. Modalités de candidatures, 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 25 pages (annexes comprises).

I. Une note de présentation du candidat sur 6 pages au maximum 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 sur 6 pages au maximum 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 taxe, hors frais
L'offre d'acquisition sur la solution de base du foncier dédié au projet de logements est obligatoire.
Une option intégrant l'emprise de 700 m² d'espace public peut être proposée en complément de la solution de base.
Dans ce cas de l'option, le prix de vente attendu pour la commune doit être précisé.
- ❖ Le bilan d'opération type dument complété, daté et signé (Annexe 4)

Dans l'hypothèse où l'équilibre de l'opération serait trouvé en tenant compte d'autres participations (subventions collectivité, fonds friches, ...), cela doit être explicitement précisé et une explication est attendue sur les modalités recherchées par le candidat pour obtenir ces financements.

IV. Une note présentant le montage juridique et opérationnel sur 4 pages au maximum comprenant :

- ❖ La stratégie et le phasage de commercialisation le cas échéant
- ❖ Les modalités d'évaluation du projet 1 an et 5 ans après la livraison des logements
- ❖ Le planning prévisionnel du projet intégrant le calendrier des travaux de l'EPF, le rachat du foncier et le calendrier de construction
- ❖ La liste des conditions suspensives souhaitées pour la signature d'une promesse de vente

Renseignements complémentaires

Toute information relative à l'appel à projets pourra faire l'objet d'une question écrite transmise via la plateforme de marchés sécurisés de l'EPF sous la référence : **Billy-Berclau – Corps de ferme**.

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 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, via la plateforme de marchés sécurisés de l'EPF sous la référence : **Billy-Berclau – Corps de ferme**.

La date limite de dépôt des candidatures est fixée au 06/01/2023 à 17h00.

Si besoin, entretien avec les opérateurs présélectionnés : en janvier 2023

Désignation du lauréat : 27/02/2023 au plus tard

4.2 Critères d'éligibilité des projets

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 25 pages (annexes comprises).

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

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 logements réalisées détaillées dans la note de présentation du candidat)

Critère 2 : Qualité du projet (jugées 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 de Billy-Berclau 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 via la plateforme de marchés sécurisés de l'EPF sous la référence : **Billy-Berclau – Corps de ferme.**

Composition du jury

Le jury de sélection est composé a minima :

- ❖ de représentants de la commune de Billy-Berclau : Monsieur le maire ainsi que le directeur général des services et les adjoints au logement, aux seniors et l'élue référente de quartier.
- ❖ de représentants de l'EPF : chef.fe 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 feront par décision collégiale de la commune de Billy-Berclau et de l'EPF et seront notifiés via la plateforme de marchés sécurisés à l'ensemble des candidats.

Les propositions reçues n'engageront pas l'EPF à céder le site objet des présentes si la commune de Billy-Berclau 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 de Billy-Berclau et l'EPF se réservent le droit de déclarer l'appel à projets infructueux.

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

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



4.4 Cadre financier

Le coût de revient prévisionnel de l'opération est de 690 145 € HT au 31 juillet 2022. Il est décomposé comme suit :

- 417 870 € HT pour les frais d'acquisition (dont frais notariés)
- 22 275 € HT pour les frais de portage
- 250 000 € HT pour les études et travaux de proto-aménagement

A horizon du dernier trimestre 2024 ou du premier semestre 2025, période sur laquelle la cession des terrains pourrait être réalisée, **le coût de revient prévisionnel est à hauteur de 720 000 € HT.**

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 bénéficiera d'une aide à hauteur de 80% du montant des études et travaux réalisés par l'EPF, soit une estimation d'une aide de 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.

Le coût de revient prévisionnel minoré de l'aide travaux est de 520 000 € HT pour la surface totale des terrains (5 982 m² = l'option).

Pour l'emprise dédiée au projet de logements (5 282 m² = la solution de base), le prix de cession cible du foncier est donc de 459 150 € HT.

❖ Un soutien additionnel pour la production de logements

Sur justifications, le lauréat pourra bénéficier d'une décôte supplémentaire pour son projet.

La décôte additionnelle sera appréciée au regard des éventuelles participations apportées au projet par la collectivité ou par d'autres partenaires financeurs, qui devront être identifiés.

Le prix de cession plancher de l'EPF est à hauteur de 285 000 € HT pour la surface totale des terrains (5 982 m² = l'option) et à hauteur de 251 650 € HT pour l'emprise dédiée au projet de logements (5 282 m² = la solution de base). Dans tous les cas, l'offre d'acquisition proposée par le candidat ne peut être inférieure à ce montant de 251 650 € HT.

Après analyse et acceptation de l'offre, la décôte additionnelle 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 effective 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 projet est fructueux, une promesse 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 décôte 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.
- Obtention des décisions de financement des logements.

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 dans un délai de 18 à 24 mois à compter de la signature de la promesse de vente.

Le lauréat s'engagera à débiter les travaux d'aménagement et de construction dans un délai maximal d'un an à compter de la signature de l'acte d'achat.

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, le cas échéant, à verser à l'EPF une indemnité correspondant au montant de la décôte 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 de Billy-Berclau, 1 an et 5 ans après la livraison des logements, des résultats de l'opération en termes de bien-être, de cohésion sociale, de préservation de l'environnement et d'attractivité.



Calendrier prévisionnel

- ✓ Date limite de dépôt des candidatures : 06/01/2023
- ✓ Désignation du lauréat et notification de résultats : 27/02/2023
- ✓ Signature promesse de vente sous conditions suspensives : 30/06/2023 au plus tard
- ✓ Date de signature de l'acte de vente : 30/06/2025 au plus tard

- ✓ Travaux EPF (études préalables, préparation, exécution, remise des pièces travaux et solde comptable) : 2023 – mi-2024

- ✓ Evaluation/retour sur expérience de l'acquéreur : 1 an après la livraison de logements, 5 ans après la livraison des logements
- ✓ Contrôle des engagements ayant justifié l'application des aides financières : 5 ans après la cession du foncier au plus tard ou sur demande anticipée

Il est précisé que le calendrier prévisionnel de la cession pourra faire l'objet d'adaptations par le candidat, sous réserves de justifications particulières.

Annexes

- Annexe 1.1 : Plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme opposable
- Annexe 1.2 : Règlement de zone du Plan Local d'Urbanisme opposable
- Annexe 1.3 : Plan des servitudes d'utilité publique du Plan Local d'Urbanisme opposable
- Annexe 2 : Détail des travaux de proto-aménagement de l'EPF
- Annexe 3 : Cadre type de dossier de candidature
- Annexe 4 : Bilan d'opération type à compléter, dater et signer



Recycleur de foncier
en Hauts-de-France

Merci de vos candidatures et projets !

Suivez nous sur

