



PROGRAMME NATIONAL DE MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT ET DE L'AMENAGEMENT DURABLE

CESSION AMIABLE D'UN IMMEUBLE DE L'ETAT SITUE A :

HOUPLINES

1 A 27 RUE JULES GUESDE ET 1 RUE GUSTAVE DURIEZ

CAHIER DES CHARGES DE CONSULTATION

S O M M A I R E

I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

- 1 – Mode de la consultation
- 2 – Désignation de l'immeuble
- 3 – Situation d'occupation
- 4 – Urbanisme
- 5 – Diagnostics
- 6 – Etudes concernant les terrain
- 7 – Conditions suspensives

II – LES CANDIDATS

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- 1 – Garantie
- 2 – Organisation des visites
- 3 – Consultation du dossier
- 4 – Confidentialité
- 5 – Indication relative au prix
- 6 – Présentation des candidatures
- 7- Date limite de présentation des candidatures
- 8 – Délai de validité des offres formulées par le candidat

IV – PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

- 1 – Préambule
- 2 – Eléments communs aux deux procédures
 - 2.1 Détermination du programme
 - 2.2 Offre financière
 - 2.3 Données juridiques
 - 2.4 Données financières
- 3 – Procédure de droit commun
- 4 – Procédure qualitative
 - 4.1 Les critères de classement qualitatif
 - 4.2 Contenu des propositions
 - 4.3 Choix du candidat

V – REALISATION DE LA VENTE-PAIEMENT DU PRIX

- 1 – Réalisation de la vente
- 2 – Mode de paiement du prix
- 3 – Frais à payer en sus du prix
- 4 – Pénalités

VI – JURIDICTION COMPETENTE

I – OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURES

L'Etat (Direction Générale des Finances Publiques - Service France Domaine) organise un avis d'appel à candidatures en vue de la cession amiable d'un ensemble immobilier domanial constitué par une ancienne caserne des Douanes à réhabiliter par l'acquéreur (ci-après désigné l'Immeuble) après mise en concurrence en application des dispositions des articles R.129 et suivants du code du domaine de l'Etat.

1 - MODE DE LA CONSULTATION

La consultation est organisée par :

LA DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES

Service France Domaine
199, rue Colbert
Bâtiment DOUAI – 2ème étage
59041 LILLE Cedex

Téléphone : 03.20.42.35.98 ou 03 20.42.36.08

Télécopie : 03.20.42.36.73

Adresses courriel:

grace.pocholle@dgfip.finances.gouv.fr
ou martine.caille@dgfip.finances.gouv.fr

Ce service tient à la disposition le cahier des charges et le dossier technique de l'immeuble.

Ces éléments sont consultables sur le site : www.budget.gouv.fr/cessions

Commune de HOUPLINES (Nord)

1 à 27 rue Jules Guesde et 1 rue Gustave Duriez

Cité douanière constituée de **quatorze maisons** d'habitation mitoyennes sur 2 niveaux en front à rue, et de **seize garages**, le tout repris au cadastre section **A**:

- n° 878 27 rue Jules Guesde pour une superficie de soixante seize mètres carrés (76 m²)
- n° 879 25 rue Jules Guesde pour une superficie de soixante quinze mètres carrés (75 m²)
- n° 880 23 rue Jules Guesde pour une superficie de soixante quinze mètres carrés (75 m²)
- n° 881 21 rue Jules Guesde pour une superficie de soixante quinze mètres carrés (75 m²)
- n° 882 19 rue Jules Guesde pour une superficie de soixante quatorze mètres carrés (74 m²)
- n° 883 17 rue Jules Guesde pour une superficie de soixante quatorze mètres carrés (74 m²)
- n° 884 15 rue Jules Guesde pour une superficie de quarante huit mètres carrés (48 m²)
- n° 885 13 rue Jules Guesde pour une superficie de quarante huit mètres carrés (48 m²)
- n° 886 11 rue Jules Guesde pour une superficie de quarante huit mètres carrés (48 m²)
- n° 887 1 rue Gustave Duriez pour une superficie de mille cent onze mètres carrés (1.111 m²)
- n° 888 9 rue Jules Guesde pour une superficie de quarante huit mètres carrés (48 m²)
- n° 889 7 rue Jules Guesde pour une superficie de quarante huit mètres carrés (48 m²)
- n° 890 5 rue Jules Guesde pour une superficie de quarante huit mètres carrés (48 m²)
- n° 891 3 rue Jules Guesde pour une superficie de soixante douze mètres carrés (72 m²)
- n° 892 1 rue Jules Guesde pour une superficie de soixante six mètres carrés (66 m²)

soit une superficie totale **mille neuf cent quatre vingt six mètres carrés (1.986 m²)**

Typologie – Superficie

Occupation des logements – Agent en activité (AA) – Tiers (T)

		Contenance en m ²		Nombre de pièces	SUP	Occupation
Section	N°					
A	878	76	27 rue Jules Guesde	5	56	Occupé (AA)
A	879	75	25 rue Jules Guesde	5	56	Occupé (AA)
A	880	75	23 rue Jules Guesde	5	56	Occupé (AA)
A	881	75	21 rue Jules Guesde	5	56	Libre
A	882	74	19 rue Jules Guesde	5	56	Libre
A	883	74	17 rue Jules Guesde	5	56	Occupé (T)
A	884	48	15 rue Jules Guesde	5	56	Occupé(T)
A	885	48	13 rue Jules Guesde	5	56	Libre
A	886	48	11 rue Jules Guesde	5	56	Libre
A	888	48	9 rue Jules Guesde	4	47	Occupé (AA)
A	889	48	7 rue Jules Guesde	4	68	Libre
A	890	48	5 rue Jules Guesde	4	47	Occupé(AA)
A	891	72	3 rue Jules Guesde	6	68	Occupé (T)
A	892	66	1 rue Jules Guesde	5	56	Libre
A	887	1111	1 rue Gustave Duriez	garages	13 m ² /garage	

3 – SITUATION D'OCCUPATION

Huit logements sont occupés :3 par des tiers, 5 par des agents en activité, et six sont vacants.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de cette occupation sans recours contre l'Etat vendeur, pour les trois logements occupés par les tiers.

En ce qui concerne les logements occupés par les agents des douanes en activité, l'ACQUEREUR s'engage à les maintenir dans les lieux et les reloger en cas d'opérations de rénovation rendant les logements temporairement inhabitables.

Les conventions d'occupation sont à disposition auprès du service France Domaine.

7 des 8 occupants actuels ont des ressources inférieures au plafond Plus mais au dessus des plafonds Plai.

Le dépassement des plafonds de ressources pour le dernier occupant est de +11.9% mais lui permet également d'accéder au Plus.

4 - URBANISME

1) Dispositions applicables du document d'urbanisme local

Il résulte du certificat d'urbanisme CU 05931709B0117 délivré le 22 décembre 2009 par la Mairie d'HOUPLINES que l'immeuble est soumis à certaines dispositions d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété (articles L410-1 al.1 du code de l'urbanisme).

Dans le certificat d'urbanisme il est notamment fait mention :

Le Terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 08/10/2004 en zone UBb 0,60.

Le certificat d'urbanisme, l'extrait du règlement du PLU applicable à la zone ainsi que le plan de zone sont consultables sur www.budget.gouv.fr/cessions.

2) Situation au regard des risques naturels ou technologiques

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement, le vendeur déclare que le bien vendu est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou encore dans une zone de sismicité.

L'immeuble est situé dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles « INONDATION » approuvé le 21 juillet 2005 et « RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX » prescrit le 13 février 2001 et annexé à l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2006, dont les documents de référence sont « l'Atlas Régional des zones inondables » .

En outre, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques tel qu'il est prévu par les articles L 125-2 et L 128-2 du code des assurances.

5 - DIAGNOSTICS

L'article L.271-4 du code de la construction et de l'habitation impose au vendeur de tout ou partie d'un immeuble bâti de fournir en annexe de la promesse de vente un **dossier de diagnostics techniques** portant, notamment, sur le risque d'exposition au plomb et sur le constat de présence ou présence d'amiante

1) Réglementation relative à l'amiante

Les recherches effectuées dans l'IMMEUBLE, conformément aux dispositions des articles L 1334-13 et R 1334-14 à R 1334-29 du code de la santé publique, ont révélé dans tous les logements, la présence d'amiante ainsi qu'il résulte des rapports amiante établis le 24 février 2009 par la Société PREVENTEC, 77 boulevard Gambetta-59100 ROUBAIX et consultables dans le dossier technique du site : www.budget.gouv.fr/cessions

2) Lutte contre le saturnisme

Les recherches effectuées dans l'IMMEUBLE conformément aux dispositions de l'article L 1334-6 du code de la santé publique, ont révélé la présence de plomb dans les logements situés au 3, 9, et 19 rue Jules Guesde, ainsi qu'il résulte des rapports plomb établis le 27 février 2009 par la Société PREVENTEC, 77 boulevard Gambetta-59100-ROUBAIX et consultables dans le dossier technique du site : www.budget.gouv.fr/cessions

3) Etat parasitaire

L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée à court terme par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.

4) Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation (instaurés par la loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004), des diagnostics de performance énergétique ont été réalisés par la société PREVENTEC, 77 boulevard Gambetta-59100 ROUBAIX .

Les rapports correspondants du 25 février 2009 sont consultables dans le dossier technique du site www.budget.gouv.fr/cessions

5) Etat de l'installation intérieure gaz

Conformément aux dispositions des articles L.134-6, R.134-6 et R.134-7, R.271-5 du code de la construction et de l'habitation qui prévoient un diagnostic en cas de vente de tout ou partie d'immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de 15 ans, des états de ces installations ont été établis en date du 27 février 2009 par la société PREVENTEC, 77 boulevard Gambetta-59100 ROUBAIX.

Ces rapports sont consultables sur le site www.budget.gouv.fr/cessions

6) Etat des installations électriques

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 et L 271-6 du code de la construction et de l'habitation qui prévoient un état de l'installation intérieure d'électricité, des états de ces installations en date du 3 mars 2009, ont été établis par la Société PREVENTEC, 7 boulevard Gambetta-59100 ROUBAIX.

Cet rapports sont consultables sur le site www.budget.gouv.fr/cessions

6 – CONDITIONS SUSPENSIVES

La vente est réalisée sans condition suspensive.

Absence de garantie

La vente est faite sans autre garantie que la garantie d'éviction. Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de l'immeuble vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

II - LES CANDIDATS

Les candidats sont autorisés à se constituer en groupement en vue de présenter une offre complète au programme e la consultation. Dans ce cas, ils devront préciser les participations respectives des uns et des autres à la réalisation du programme, et désigner un mandataire unique pour assurer le suivi des engagements pris envers l'Etat.

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats...) et doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

□ **Fiche synthétique de présentation du candidat :**

- dénomination, capital social, siège social, coordonnées du candidat et, le cas échéant, du groupe auquel il appartient ;
- extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent ;
- déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos ;
- nom du (ou des) dirigeant, et du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des personnes) dûment habilitée ;
- statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur ;
- une copie certifiée des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme;
- surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier.
- savoir-faire et expérience professionnels : les candidats sont invités à démontrer ces aptitudes par tous moyens adaptés.

□ **Pour les candidats étrangers :**

- documents équivalents à ceux décrits ci-dessus,
- un avis juridique (Legal Opinion) en Français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1 – GARANTIE

Les candidats qui souhaitent prendre part au présent avis d'appel d'offres doivent verser une garantie bancaire, (ci-après la Garantie), fixée à **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000€)** à constituer au plus tard au moment du dépôt de l'offre.

Cette Garantie est à déposer obligatoirement à la caisse de Madame l'Administrateur Général des Finances Publiques:

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES

Service Comptabilité

82, Avenue Kennedy

B.P. 689

59033 LILLE CEDEX

BANQUE DE FRANCE RC PARIS B 572104891 RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE				
TITULAIRE :		DRFIP du NORD PAS DE CALAIS		
DOMICILIATION :		BDF LILLE		
Identification nationale (RIB)				
CODE BANQUE	CODE GUICHET	N°COMPTE	CLE RIB	
30001	00468	A590 0000000	60	
Identification internationale				
IBAN		FR53 3000 1004 6800 00S0 5505 067		
Identification Swift de la BDF (BIC)		BDFEFRPPXXX		

contre récépissé délivré par ce service, au moyen :

- soit d'une garantie bancaire autonome à première demande, d'une durée minimale de mois,
- soit d'un chèque de banque émis par une banque ayant son siège social en France ou un premier établissement en France ou un chèque postal tiré par un chef d'agence de la Banque

Postale établi à l'ordre du Trésor public. Ce chèque est immédiatement encaissé par la Direction Régionale des Finances Publiques.

- ❑ Soit d'un virement au compte ci-dessus indiqué (le dossier doit contenir le justificatif du virement).

Dans tous les cas, les frais engendrés par la constitution d'une Garantie bancaire autonome à première demande ou de l'émission d'un Chèque de banque ou des frais de Virement, restent à la charge exclusive du candidat qui l'a constituée.

Pour le candidat retenu, en cas de versement de la Garantie par Chèque de banque ou par Virement, le montant net de la Garantie versée est imputé sur le montant de l'acompte. La garantie à première demande est restituée contre versement d'un montant «équivalent à la signature de la promesse de vente ou est conservée par l'Etat pour garantir le paiement de cet acompte si sa durée est suffisante.

Pour les candidats écartés, la Garantie leur est remboursée ou restituée par la Direction Régionale des Finances Publiques sur présentation de la lettre leur notifiant le refus d'acceptation de leur offre et du récépissé de dépôt visé ci- avant.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part.

2 – ORGANISATION DES VISITES

Les candidats peuvent visiter les locaux sur rendez-vous. Les candidats désirant visiter l'immeuble doivent contacter Monsieur BULTE au 03 20 08 06 10 ou encore au 03 20 77 47 25.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité (cf. § 4 infra), aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

3 – CONSULTATION DU DOSSIER

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée à la :

LA DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES

Service France Domaine

199, rue Colbert

Bâtiment DOUAI – 2ème étage

59041 LILLE Cedex

S'agissant des **critères qualitatifs**, les candidats peuvent s'adresser à la

Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)

Délégation territoriale de LILLE

8 rue de Bellevue

59000 LILLE

Monsieur TIRTAINE 03.20.71.59.64

De même, les documents peuvent être consultés sur le site Internet :

www.budget.gouv.fr/cessions

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité (cf. § 4 infra), aux vérifications et audits sur les documents figurants dans le dossier d'appel d'offres, d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

Dans ces conditions, les candidats feront une offre sans pouvoir prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du vendeur à l'exception de la garantie d'éviction de l'article 1626 du Code Civil en tant qu'elle porte sur le droit de propriété et des déclarations expressément et limitativement stipulées dans l'acte de vente.

4 – CONFIDENTIALITE

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque sauf à leurs conseils, aucune information ou documentation sur la présente vente. A cette fin, ils signent un accord de

confidentialité préalablement aux visites, à l'accès aux informations et à la documentation susvisée ; cet accord de confidentialité est opposable à leurs conseils.

5 – INDICATION RELATIVE AU PRIX

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

L'offre de prix sera ventilée par nature de construction et distinguera clairement les logements sociaux des autres types de logements.

6 – PRESENTATION DES CANDIDATURES

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

« CANDIDATURE A L'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE :

HOUPLINES 1 A 27 RUE JULES GUESDE ET 1 RUE GUSTAVE DURIEZ

« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER »

et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat.

Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés au IV- 4.2 et une offre de prix.

Ces plis sont soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

**DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
Service France Domaine D4 - Bâtiment DOUAI – 2ème étage
199, rue Colbert
59041 LILLE Cedex**

**7 – DATE LIMITE DE RECEPTION DES
CANDIDATURES**

Mardi 18 MAI 2010 à 16 heures

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

**8 – DELAI DE VALIDITE DES OFFRES FORMULEES
PAR LE CANDIDAT**

L'offre de contracter des candidats, qui comprend les éléments essentiels du contrat, est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée pendant une durée qui ne saurait être inférieure à 6 mois. Cette offre prend fin à réception par le candidat, d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

L'acceptation par l'Etat de l'offre entraînera la formation du contrat qui sera réitéré aux termes d'une promesse synallagmatique de vente.

IV – PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

1 – PREAMBULE

La sélection sera faite sur la meilleure offre financière, en tenant compte du respect du programme et des critères qualitatifs définis ci-après.

2 – PROGRAMME

2.1 Détermination du programme

La fixation d'un programme est un élément déterminant de la valorisation du foncier public.
Le respect du programme minimal est une condition de recevabilité de l'offre.

Au cas particulier, compte tenu de la livraison prochaine sur le territoire de la commune, d'un programme de plus de 200 logements individuels familiaux dont plus de 80 locatifs sociaux, le site mis en vente doit permettre d'apporter prioritairement une offre de logements pour des petits ménages modestes (personnes âgées ou jeunes).

Le programme de l'opération doit répondre aux critères d'une opération de logements locatifs sociaux selon les règles communautaires (au moins 30% de logements PLUS et PLAI , dont 20% de PLAI) et permettre à la commune d'Houplines de disposer sur son territoire de réponses adaptées à la diversité des demandes de logement. L'opération pourra également apporter une réponse totale ou partielle à l'obligation , créée par la loi DALO de créer 8 places d'hébergement sur la commune.

Le programme projeté se décline ainsi :

9 Plus

3 Plai

2 logements d'urgence

La réponse apportée sur le programme devra être accompagnée d'une proposition de montage financier de l'opération déclinée dans sa globalité et par nature de financements.

2.2 Offre Financière

L'offre de prix doit être ventilée selon les SHON affectées aux catégories de construction proposées (par exemple, logements libres, PLAI, PLUS, PLS, activités, etc..).

2.3 Données juridiques

1°) La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit l'Immeuble dans sa totalité.

Aucune condition particulière ne pourra être demandée par le candidat après notification par France Domaine de l'acceptation de son offre.

2°) Le candidat devra fournir une garantie financière d'achèvement extrinsèque. Il pourra toutefois demander à être exonéré de la fourniture de cette garantie dans le cas où il est en mesure de justifier du financement de son projet. La renonciation à cette garantie financièrement d'achèvement sera librement appréciée par France Domaine.

3°) Le candidat doit s'engager dans son offre à signer l'acte de promesse de vente et la réitération de la promesse de vente selon le calendrier indiqué avant l'expiration d'un délai de

4°) L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.

2.4 Données Financières

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- le justificatif de la Garantie
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

3 – CRITERES QUALITATIFS

4.1 Les critères de classement qualitatif

- **1** - Outre le prix et le respect des critères de programmation, la proposition de l'opérateur s'attachera à répondre aux éléments qualitatifs suivants :

- Amélioration thermique des bâtiments

13 logements sont classés en étiquette D, 1 en étiquette E

L'objectif est d'atteindre un classement C à l'issue des travaux

- Modalités de gestion du programme

seront pris en compte :

- la proximité avec les services de contact du bailleur
- le suivi social mis en œuvre (opérateur spécialisé, existence d'un projet social pour les Plai et logements d'urgence)
- l'information préalable travaux et la gestion des éventuels mouvements lors des travaux

- Accessibilité des logements

le preneur examinera la possibilité de rendre accessible quelques logements

- Eléments d'information à apporter

- loyers et charges locatives prévisionnels
- réflexion sur l'aménagement paysager de l'espace commun

- 2 - Notation des critères qualitatifs

- Amélioration thermique :

2 : classe C recherchée pour l'ensemble des logements

1 : classe C pour les logements en état existant classe D et classe D pour celui en classe E état existant

0 : pas d'objectif affiché ou partiellement répondu

- Modalités de gestion

2 : réactivité sous 12H de l'opérateur à tout questionnement du locataire , concertation préalable, frais d'opération tiroir à la charge du preneur (y compris abonnements EDF...), qualité du projet social et suivi régulier des locataires en Plai et logement d'urgence avec perspectives de sorties en logement banalisé

1 : 1 des critères préalablement cités non rempli

0 : au moins 2 des critères non remplis

- Accessibilité des logements

2 : au moins 2 logements rendus accessibles

1 : 1 logement rendu accessible

0 : aucun logement proposé

4.2 Contenu des propositions

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

- une note de présentation générale :

* indiquant les orientations d'aménagement retenues et les motivations de ces orientations au regard des enjeux paysagers, architecturaux et urbanistiques visant à la meilleure intégration possible du projet dans son environnement, et à favoriser l'offre de logements.

- un ensemble de schémas, croquis ou plans d'ensemble :

* illustrant l'insertion du projet dans son contexte urbain, précisant le traitement paysager du site, et indiquant les liaisons carrossables, piétonnes et cyclistes vers les autres quartiers ;

* donnant la volumétrie d'ensemble projetée, l'implantation des différents types de construction proposés et pour chacune des constructions le nombre de niveaux envisagés, la localisation des commerces éventuels, des places de stationnements.

- un état récapitulatif de la programmation :

* exposé en SHON totale proposée pour l'opération, répartie par catégorie de construction, en indiquant la typologie des logements, sociaux ou libres, et éventuellement par tailles et superficies habitables, surface des espaces publics, et nombre de places de stationnement ;

- une notice technique :

* précisant les prescriptions architecturales et techniques envisagées pour les différents programmes de logements (matériaux, type de chauffage, typologie des logements...) au regard des conditions de confort, d'entretien et de gestion ;

* indiquant les préconisations envisagées pour répondre aux objectifs de haute qualité environnementale en matière de performance énergétique, de gestion des eaux (économie de la consommation, récolte et traitement des eaux pluviales, limitation des surfaces imperméabilisées), de recyclage des déchets de chantiers, de limitation d'émanation polluant l'atmosphère (mode de chauffage, mesures encourageant des modes de déplacement doux) ;

- un état descriptif du mode opératoire proposé :

* conditions envisagée en première analyse pour sa mise en œuvre (lotissement, autre), les rétrocessions éventuelles d'équipements publics à la collectivité (voirie, espaces publics).

* le calendrier prévisionnel du projet et le phasage des opérations en cas de réalisation du projet sous forme de tranches successives de construction/démomition ;

*le cas échéant, la stratégie générale en matière d'organisation du processus de relogement des occupants du site et de gestion provisoire des logements en attente de démolition (logements occupés ou vides) .

4.3 Choix du candidat

L'Etat choisit librement une offre.

Après vérification de la conformité des offres au programme de la consultation, le jury ou la commission technique, mentionnés précédemment, appréciera la pertinence respective des propositions au vu des réponses apportées par les différents documents énoncés au point IV-4.2 ci-dessus.

La cession est consentie par le Préfet au bénéfice du mieux-disant qualitatif aux conditions financières fixées par l'Administrateur Général des Finances Publiques.

Toutefois, à l'issue de la négociation avec l'Administrateur Général des Finances Publiques, lorsque la proposition financière du mieux-disant qualitatif reste inférieure à la meilleure offre de prix résultant de la procédure de mise en concurrence, la cession est autorisée par le ministre chargé du Domaine, après avis motivé de la commission pour la transparence et la qualité des cessions du domaine immobilier de l'Etat, dès lors que la meilleure offre de prix est égale ou supérieure au seuil fixé par l'arrêté (en cours de modification) du 20 octobre 2005, portant création de ladite commission. Dans le cas où la meilleure offre de prix est inférieure à ce seuil, le Préfet ou l'Administrateur Général des Finances Publiques peut également, s'ils l'estiment opportun pour la protection des intérêts patrimoniaux de l'Etat, solliciter l'avis de cette commission.

L'Etat se réserve le droit de demander à certains candidats de préciser leur offre ou de lui fournir tout complément d'information nécessaire à la compréhension de leur offre.

Il pourra être procédé à une audition de certains candidats par le jury ou la Commission technique constituée, en complément à l'analyse des offres que celle-ci aura pu établir.

L'Etat se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseils. Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités.

Enfin, et en fonction des offres présentées, l'Etat se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. L'Etat n'aura pas à justifier sa décision d'organiser un second tour.

France Domaine n'acceptera la substitution d'acquéreur que si la candidat initialement retenu a financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué. France Domaine pourra refuser une demande de substitution.

**V- REALISATION DE LA VENTE
PAIEMENT DU PRIX - FRAIS A PAYER**

1- REALISATION DE LA VENTE

La remise d'une offre vaut engagement du candidat à respecter la finalité de la vente ci-dessus exposée à l'exclusion de modifications ou d'empêchements éventuels ne relevant pas de sa propre responsabilité.

Les parties régulariseront une promesse de vente dans le mois de la désignation du candidat et réitéreront la promesse par acte authentique.

A défaut d'exécution des charges et conditions de la vente, et notamment en cas de on démarrage des travaux de construction conformément au calendrier qui sera arrêté par les parties, l'Etat a la faculté de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux dispositions des articles L.3211-12 du code général de la propriété des personnes publiques, R.132, R.133, et R.134 du code du domaine de l'Etat.

2 – MODE DE PAIEMENT DU PRIX

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique de vente.

Aucun paiement à terme, en totalité ou en partie ne sera accepté par l'Etat.

Le prix d'acquisition est payé le jour de la signature de l'acte de vente, soit au moyen d'un chèque de banque soit par virement bancaire.

Le montant de la garantie versée par le candidat sera imputé sur le prix de vente, dans le cas où le candidat retenu a fourni une Garantie bancaire autonome à première demande celle-ci lui sera restituée le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

En cas de refus de régulariser la promesse de vente ou de réitérer la vente, l'Etat aura la faculté soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales, soit de faire constater après mise en demeure par exploit d'huissier la défaillance de l'acquéreur. Dans cette hypothèse, l'Etat retrouvera sa liberté après l'établissement d'un procès verbal de carence et la Garantie lui sera définitivement acquise sans préjudice de tout dommages et intérêts que l'Etat pourrait obtenir par décision judiciaire.

Les sommes dues porteront intérêt au profit du Trésor, au taux légal augmenté de 2 points.

3 – FRAIS A PAYER EN SUS DU PRIX

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et salaires du conservateur des Hypothèques et les émoluments du notaire se rapportant à la vente.

Le candidat fait son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

4 – PENALITES

Le délai de livraison de l'opération est estimé à 1 an après la cession ; il ne pourra excéder 18 mois. Le lauréat de la consultation prendra toutes diligences pour engager l'opération dans les meilleurs délais.

Si le constructeur n'a pas respecté ce délai, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 3 mois.

Si passé ce délai le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 2/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100.

VI – JURIDICTION COMPETENTE

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seuls sont compétents les tribunaux administratifs de LILLE.