

Commune de Villers-en-Cauchies



## APPEL A PROJETS

### CESSION D'UN TERRAIN EN VUE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

**VILLERS-EN-CAUCHIES – centre-village**  
**(59188 – Nord)**

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 terrain situé à Villers-en-Cauchies, à l'angle des rues de Saulzoir et Jules Guesde, dont il a fait l'acquisition pour le compte de la commune.

Ce terrain supportait une ancienne forge dont l'activité avait cessé ainsi qu'une habitation insalubre et un terrain en friche.

Ce foncier a été identifié par la commune pour sa position privilégiée, en plein centre-village, se prêtant tout particulièrement à une opération de renouvellement urbain.

C'est dans cet objectif que la commune de Villers-en-Cauchies a sollicité l'intervention de l'EPF pour procéder à l'acquisition et à la démolition de ces biens immobiliers.

Le projet de la collectivité sur ce foncier prévoit le développement d'espaces publics : création d'une noue paysagère de rétention des eaux, plantation d'un verger d'essences régionales, élargissement de la voie publique et création d'un chemin piétonnier.

Le présent appel à projets, mené conjointement par la commune de Villers-en-Cauchies et l'EPF, a pour objet la cession du solde du terrain à un opérateur en vue de la construction de logements.

Les logements profiteront du cadre privilégié résultant de ces aménagements et participeront à l'aboutissement de l'opération de recyclage foncier initié par la municipalité.

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

Le programme de construction pourra faire l'objet d'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 de Villers-en-Cauchies et de l'EPF.

# 2. Contexte et principes directeurs

## 2.1 Contexte

### La commune de Villers-en-Cauchies

La commune de Villers-en-Cauchies compte 1248 villersois et villersaises (Insee, 2017). D'une superficie de près de 9 km<sup>2</sup>, elle fait partie de la Communauté d'agglomération de Cambrai, comptant 55 communes pour 82 000 habitants.

Elle se situe à 18 minutes de Cambrai au sud en empruntant la chaussée Brunehaut, ancienne voie romaine allant de Cambrai à Bavay et actuelle D 114, et à 26 minutes de Valenciennes au nord.

Cette commune rurale profite d'un cadre naturel privilégié, à proximité immédiate des grands axes routiers, et profite de la proximité de ces deux grands villes.

Soucieuse de la qualité de son cadre de vie et des questions environnementales, la municipalité s'est lancée depuis 2008 dans une série de travaux visant à rendre le village plus agréable : boisement de 1,4 hectare au bassin du « vert fossé », plantations de vergers et de haies, rénovation de divers bâtiments communaux, installation d'un plateau sportif, constructions de maisons pour personnes âgées...

Son maire, M. Pascal Duez vient d'être réélu pour un troisième mandat.

Dans la continuité des actions précédemment menées, la commune a identifié une friche idéalement localisée en centre-village se prêtant tout particulièrement à une opération de renouvellement urbain.

Ce site a fait l'objet d'une convention opérationnelle avec l'EPF Nord – Pas de Calais qui en porte la propriété et a procédé à la démolition des bâtiments existants.

Il s'agit aujourd'hui d'un terrain nu sur lequel la collectivité prévoit la création d'une noue paysagère de rétention des eaux, la plantation d'un verger d'essences régionales, l'élargissement de la voie publique et la création d'un chemin piétonnier.

Le reste du terrain, objet du présent appel à projets, étant destiné à la construction de logements.

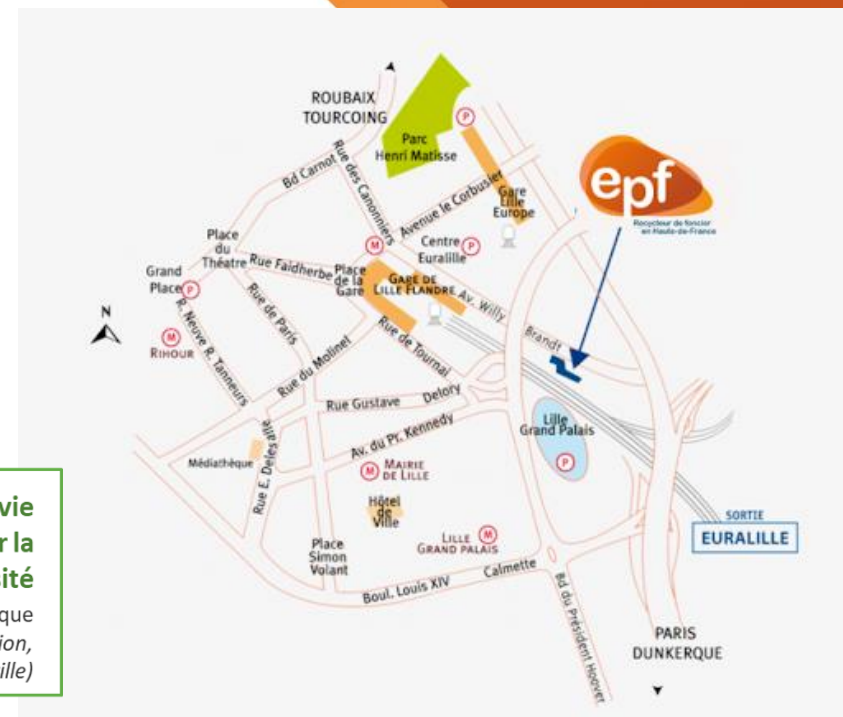
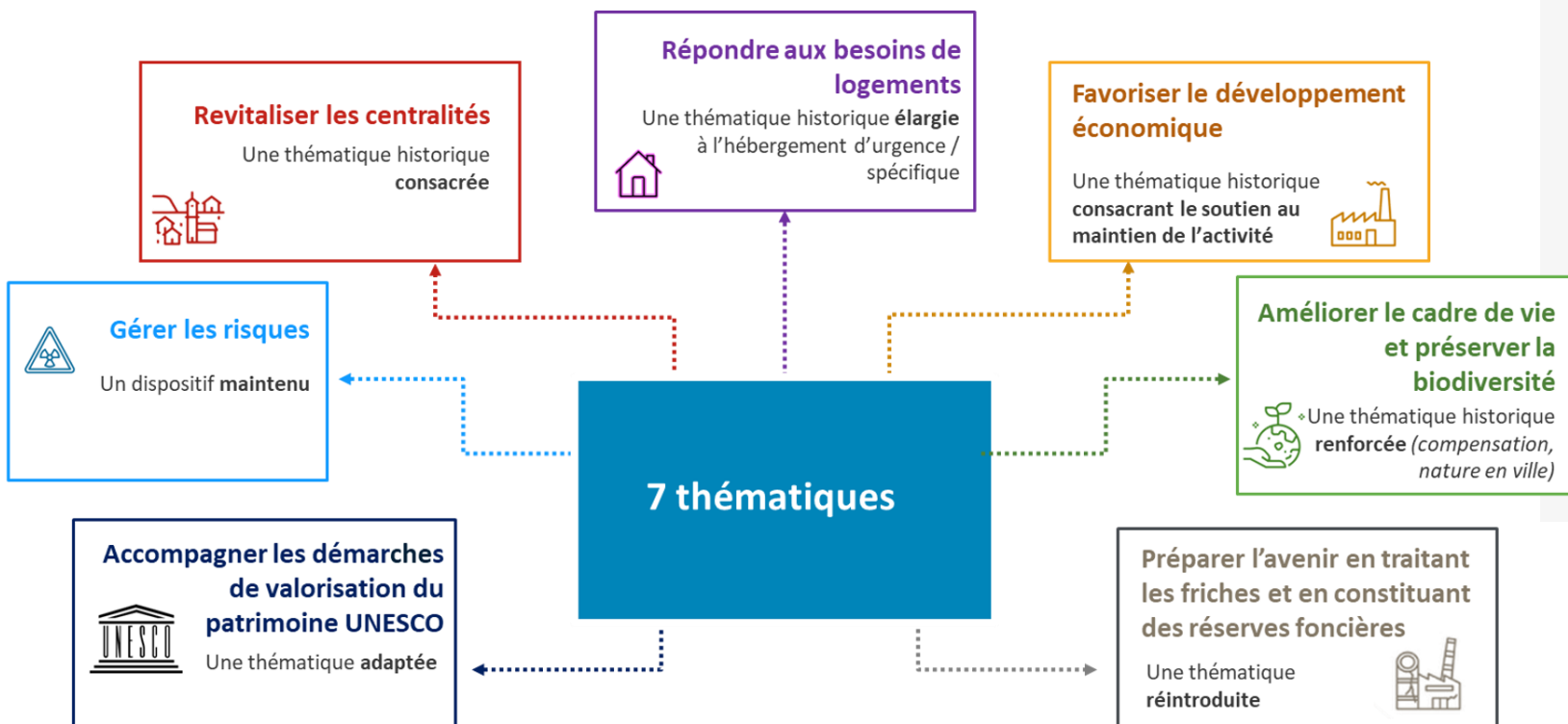


# L'Établissement Public Foncier Nord – Pas de Calais (EPF)

L'Établissement Public Foncier Nord - Pas de Calais est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial créée 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 de Villers-en-Cauchies 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 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.



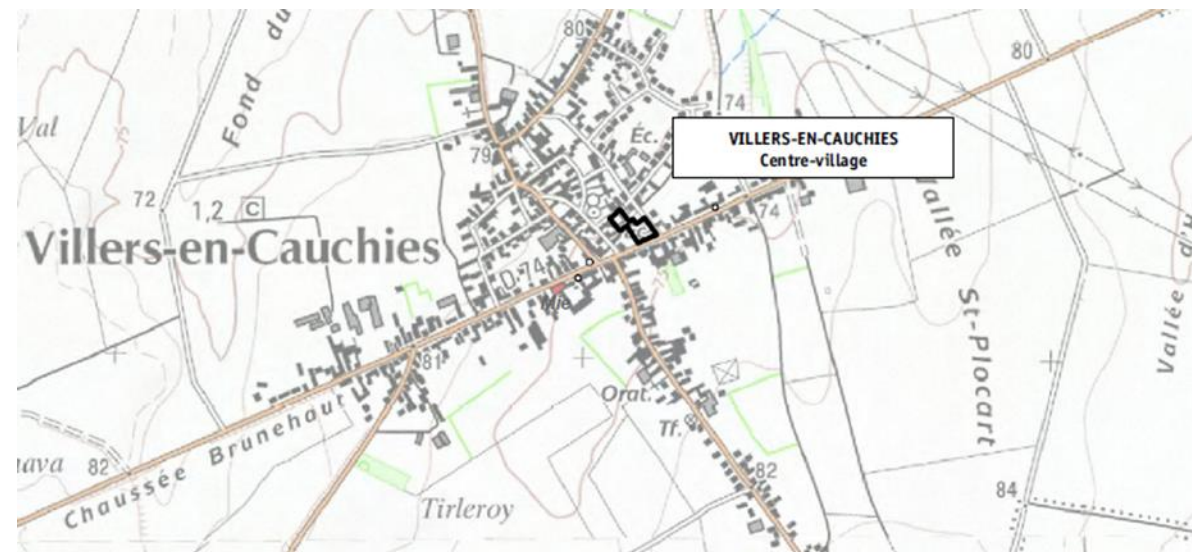
*C'est dans ce cadre que la commune de Villers-en-Cauchies et l'EPF  
ont signé la convention opérationnelle  
dénommée « VILLERS-EN-CAUCHIES - centre-village ».*

## Le site de la convention opérationnelle

Le site de la convention est idéalement localisé, en centre-village, à l'angle des rues de Saulzoir et Jules Guesde. Il est à proximité immédiate de l'école communale, de l'accueil périscolaire et d'autres services publics (place Roger Salengro).



Vue aérienne



Plan de situation



Vue depuis la rue de Saulzoir

Le site est constitué d'un grand terrain nu d'une superficie cadastrale de 18 a 62 ca.  
L'appel à projets porte sur la partie à l'angle des deux rues, pour une superficie de 942 m<sup>2</sup> environ, après découpage cadastral à réaliser.



Vue depuis la rue Jules Guesde



Plan cadastral

- Terrain à céder
- Terrain conservé par la commune pour ses aménagements

Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale
D	0255			RUE DE SAULZOIR	0ha06a81ca
D	0256			RUE DE SAULZOIR	0ha01a40ca
D	0750			RUE DE SAULZOIR	0ha10a41ca

Parcelles cadastrales



Le site est composé de trois parcelles de terrains nus ayant fait l'objet de travaux de démolition par l'EPF.

Il s'agissait d'une ancienne forge dont l'activité avait cessé, et deux parcelles contigües composées d'une habitation insalubre en front à rue et d'un terrain nu à l'arrière, tous deux à l'état de friche.

Les travaux réalisés par l'EPF ont consisté en :

- la pose de clôture en grillage rigide en limite nord du site ;
- le débroussaillage et l'élagage du site ;
- Le nettoyage général du site avec évacuation des déchets dans les filières agréées (DIB, DIS,...)
- Le retrait des matériaux contenant de l'amiante selon la réglementation en vigueur ;
- La démolition des superstructures et infrastructures, avec purge des fondations sur une profondeur de -1 mètre par rapport au niveau actuel du terrain de l'habitation et de la forge ;
- L'évacuation du local préfabriqué de la forge ;
- L'évacuation hors site des matériaux de démolition excédentaires ;
- Le terrassement et le nivellement des emprises requalifiées ;
- La réalisation d'un fossé merlon en limite avec les rues Jules Guesde et de Saulzoir.

Le détail de l'opération de travaux est repris dans la fiche de synthèse des travaux réalisés, le Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE), le Dossier d'Intervention Ultime sur l'Ouvrage (DUIO), le procès-verbal de bornage et de reconnaissance des limites et le plan de récolement annexés aux présentes. **(Annexes 1)**

Il est à noter l'existence d'un transformateur (en cours de réhabilitation pour une meilleure intégration paysagère) sur la parcelle en coin de rue cadastrée section D 75 appartenant à la commune.

La commune est soumise à un PPRN mouvements de terrain, la présence de cavités souterraines devra être vérifiée.

Le site est en outre recensé dans la base de données Basias sous les références NPC5912985 dont la fiche détaillée est annexée. **(Annexe 2)**  
Pour une activité exercée par l'entreprise CAVRO Célestin et soumise à déclaration : exploitation et extension d'un atelier de chaudronnerie (récépissé de déclaration de la préfecture du 24 novembre 1966).

En 1994, le site racheté par M. Alain Dumoulin, qui y exerce une activité de forge : les Forges de la Louvière jusqu'en 2014.

Aucune déclaration de cessation d'activité n'a été effectuée.

Un audit environnemental a été réalisé en janvier 2015 par SITA REMEDIATION dont une copie est annexée. **(Annexe 3)**

Un plan topographique du site réalisé par MNT (Mesure Nord Topographie) est ci-annexé. **(Annexe 4)**



**Transformateur sur D 75**

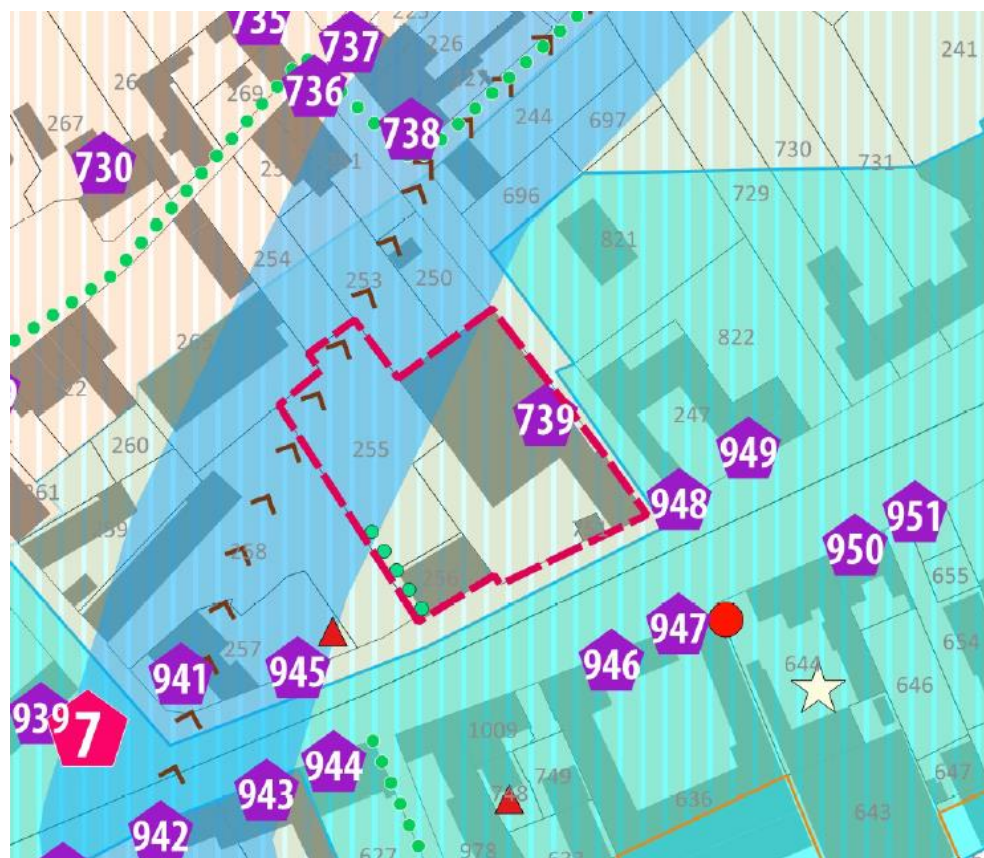
Le site est soumis aux dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, approuvé le 19 décembre 2018 et opposable depuis le 24 juin 2019.

Le site est aujourd'hui classé, au sein de la zone U de ce PLU : elle correspond à l'espace bâti du centre-bourg, regroupant de l'habitat, des équipements et services qui en sont le complément normal.

Le règlement précise les dispositions applicables dans ce secteur.

Les dispositions du PLU sont plus amplement détaillées dans le règlement annexé aux présentes avec le plan du zonage. ([Annexes 5](#))

En termes de fiscalité, il est à noter que le secteur est soumis à une taxe d'aménagement de 3%.



- Chemins piétons à créer au titre de l'article L.151-38 du CU
- ▭ Sites d'OAP
- Bandes de ruissellement de part et d'autre des talwegs ou axes de ruissellement, au sein desquelles un risque d'inondation est à considérer
- >> Talweg ou axes de ruissellement (fortement suspecté)
- ◆ Patrimoine urbain traditionnel protégé au titre de l'article L.151-19 du CU

739	brique
-----	--------

Le patrimoine urbain traditionnel protégé numéro 739 n'existe plus ; il s'agissait de l'ancienne forge de la Louvière, à ce jour démolie.

Extrait du plan de zonage

Le site fait également l'objet des orientations d'aménagement et de programmation (AOP) suivantes extraites des documents du Plan Local d'Urbanisme :

#### **« IV. SECTEUR SITUE ENTRE LA RUE J. GUESDE ET LA RD114**

##### **1. Contexte et enjeux**

*Le site d'étude dédié principalement au logement et à l'espace public se trouve au sein de la commune de Villers-en-Cauchies et plus précisément au cœur du tissu urbain principal communal.*

*Le projet urbanise une friche économique comprenant des espaces libres (végétalisés ou minéralisés) et des constructions.*

*Le projet est bordé :*

- Au nord par des jardins et des constructions,*
- A l'ouest par des jardins,*
- A l'est par la rue J. Guesde,*
- Au sud par la RD114.*

*Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions majoritairement traditionnelles (fermes, hangars, maisons anciennes de bourg,...). Les hauteurs sont de R+C, la tuile et la brique dominant.*

*La zone d'étude d'une superficie de 0,19Ha présente l'occasion de limiter l'extension urbaine communale en renouvelant un secteur de friche économique.*

*Elle est accessible depuis la RD114 au sud et depuis la rue J. Guesde à l'est.*

*Le projet s'intègre parfaitement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité de la centralité et d'un réseau viaire développé.*

*L'intégration du projet dans un environnement résidentiel dans le centre bourg est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.*

##### **2. Orientations particulières**

###### **Accès au site**

*Deux accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée.*

*Le premier sera dédié aux véhicules d'entretien du verger et prendra appui sur la RD114 au sud. Il sera aménagé en frange ouest de la zone.*

*Le second sera uniquement piétonnier et se fera depuis la rue Guesde à l'est.*

*Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.*

###### **Voirie**

*Une voirie d'entretien du verger permettant le passage des véhicules techniques longera la frange ouest de la zone. Elle donnera accès au verger et permettra de rejoindre la voie piétonne aménagée sur la zone. Elle devra être sécurisée pour l'ensemble des usages et usagers.*

### **Gestion hydraulique**

*Les aménagements de la zone ne devront pas aggraver les phénomènes de ruissellement et le risque d'inondation au sein de la zone et sur les secteurs alentours.*

*Une noue paysagère permettant la récupération des eaux pluviales et l'amélioration de la gestion du risque d'inondation devra être aménagée le long de la frange en lien avec la rue Saulzoir et le long de l'accès créé pour les engins d'entretien du verger.*

*Cette noue devra prendre en compte le risque d'effondrement des cavités présent sur la zone.*

### **Gestion des risques**

*La zone est concernée par le risque d'inondation qu'il conviendra de prendre en compte lors de son aménagement. Ainsi, les aménagements et constructions devront être adaptés à ce risque et veiller à ne pas l'aggraver.*

*Le verger créé au nord devra intégrer une noue paysagère permettant de gérer les eaux et d'agrémenter la zone.*

*Il conviendra de prendre en compte les risques d'effondrement de cavité et de s'assurer de la stabilité du sol et sous-sol avant tout aménagement. L'infiltration ne sera pas permise sauf en cas de preuve d'absence de risque.*

### **Programmation**

*La zone d'étude est dédiée au développement de l'habitat et de l'espace public.*

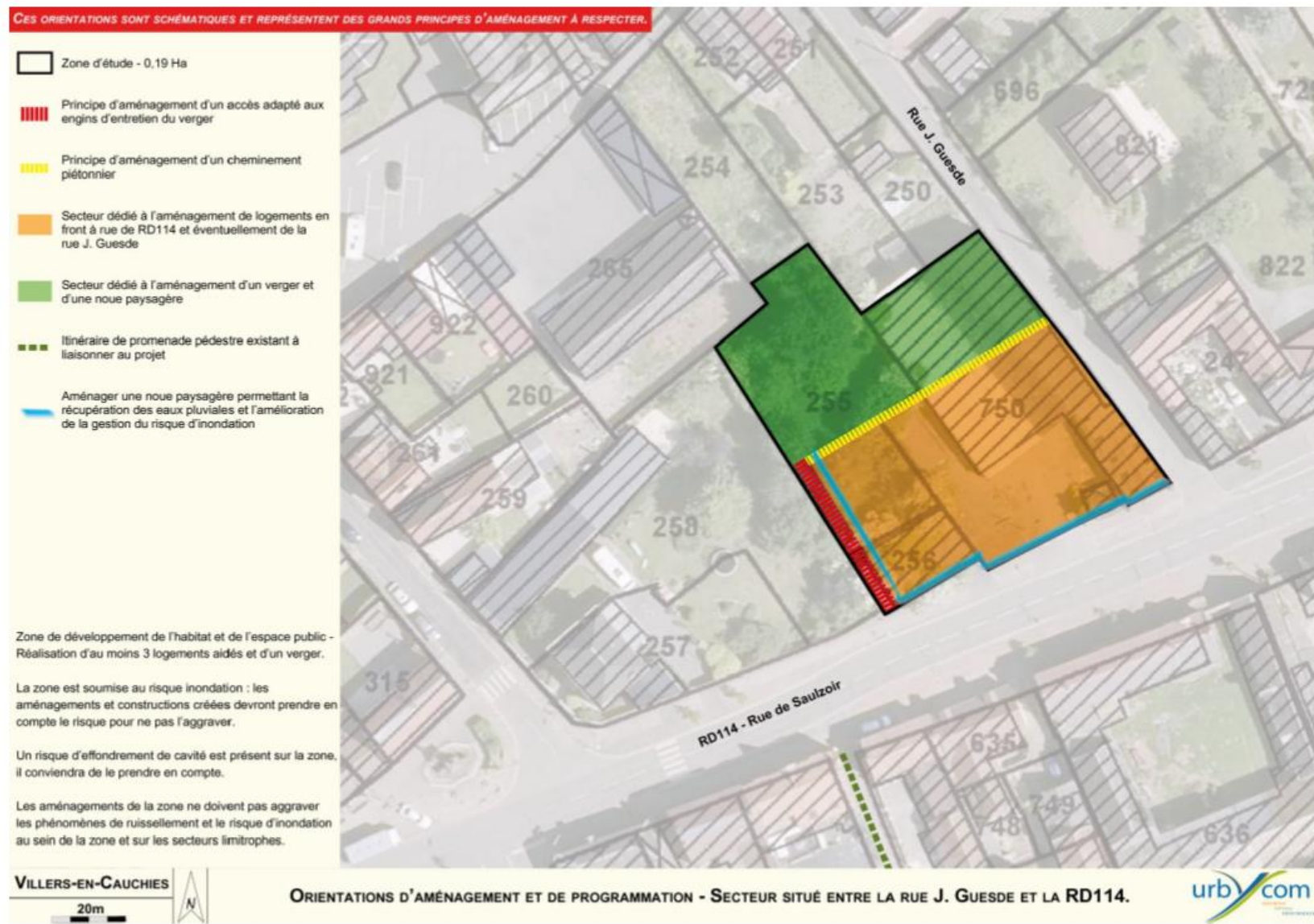
*Elle devra accueillir au moins 3 logements aidés et un verger.*

*Les logements seront implantés au sud de la parcelle en lien avec la RD114 et le verger sera implanté au nord de la parcelle.*

*Equipement en réseaux du site*

*Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement. »*

Les grands principes de ces OAP sont retranscrites dans le schéma ci-dessous :

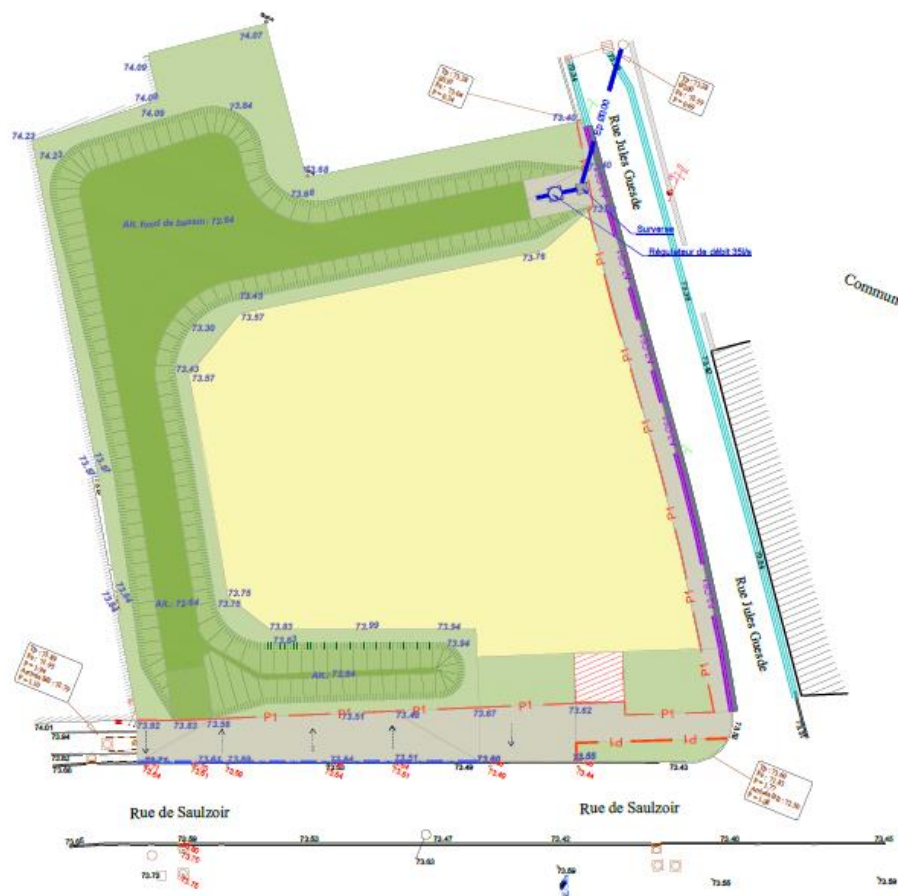


Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

## Le projet de la commune de Villers-en-Cauchies

La commune envisage sur le site la création d'une noue paysagère de rétention des eaux, la plantation d'un verger d'essences régionales, l'élargissement de la voie publique (rue Jules Guesde) et la création d'un chemin piétonnier.

Celle-ci a fait réaliser en novembre 2019 par Aména Konzept et Urbycom une étude sur la détermination de la capacité d'infiltration des sols en place et l'identification et délimitation de zones humides potentielles ainsi que un plan masse, un plan masse avec surface d'eau et un plan des surfaces. (**Annexes 6**) Il résulte de ce rapport le schéma d'aménagement suivant :



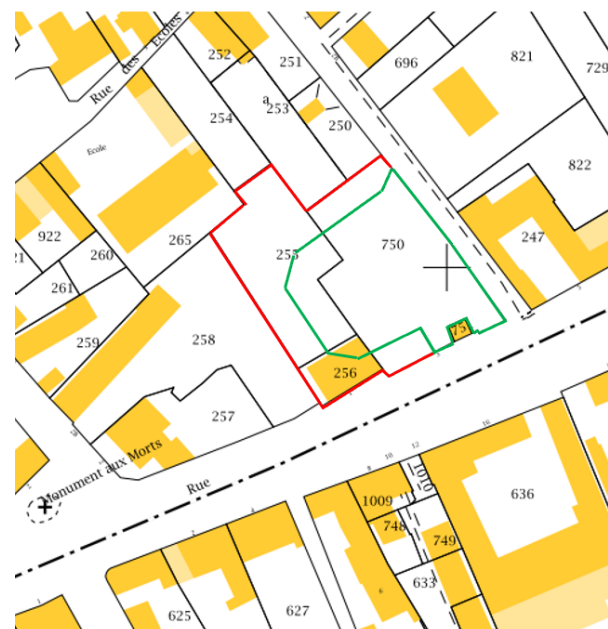
Documents extraits de l'étude Aména Konzept et Urbycom

## Le terrain objet de la cession

Le terrain objet de la cession est constitué du solde de ce foncier, il s'agit d'un terrain nu de 942 m<sup>2</sup> environ, à détacher des parcelles cadastrées section D numéros 750, 255 et 256, repris ci-dessous sous la désignation « ESPACE PRIVE » :



Plan extrait de l'étude Aména Konzept et Urbycom



- Terrain à céder
- Terrain conservé par la commune pour ses aménagements

Plan cadastral

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

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

Ces logements profiteront du cadre privilégié résultant des aménagements à réaliser par la commune de Villers-en-Cauchies et participeront à l'aboutissement de l'opération de recyclage foncier initié par la municipalité.

Ils devront contribuer à l'amélioration du cadre de vie communal et à la préservation de l'environnement.

Conformément aux orientations d'aménagement et de programmation (AOP) aujourd'hui applicables, il est demandé 3 logements au minimum.

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

- ❖ Bien être : qualité de la programmation, insertion urbaine, architecturale, paysagère et environnementale
- ❖ Préservation de l'environnement : présence du végétal pour favoriser la biodiversité, performance énergétique des bâtiments, réutilisation de matériaux
- ❖ Attractivité : amélioration du cadre de vie, revitalisation des centralités, mixité sociale

## 2.3 Candidats éligibles

L'appel à projets est ouvert à tous types de candidats : opérateurs immobiliers/urbains, bailleurs sociaux, 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

### Aménagements à réaliser par la commune de Villers-en-Cauchies.

Le terrain profitera des aménagements à réaliser par la commune de Villers-en-Cauchies : création d'une noue paysagère de rétention des eaux, plantation d'un verger d'essences régionales, élargissement de la voie publique (rue Jules Guesde) et création d'un chemin piétonnier, offrant ainsi un cadre privilégié au programme de logements.

### Aides financières de l'EPF

Le site a fait l'objet d'un portage foncier par l'EPF et d'une opération de travaux d'un montant de 83 288,77 € HT pris en charge en totalité par l'EPF conformément aux dispositions de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019.

Le prix de vente du foncier est en principe égal au coût de revient pour l'EPF, déduction faite du montant des travaux.

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 Villers-en-Cauchies, 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 de l'aide mise en place par l'EPF dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2020-2024.

Cette aide consiste en 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

#### 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 de Villers-en-Cauchies et l'EPF.  
L'EPF réceptionnera les candidatures par voie électronique.  
L'analyse des offres sera effectuée conjointement par l'EPF et la commune de Villers-en-Cauchies.  
L'EPF notifiera les résultats de l'appel à projets par voie électronique.

La commune de Villers-en-Cauchies 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 d'un des premiers appels 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 étant 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 paysagère, environnementale, 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 programme de logements devra contribuer à l'amélioration du cadre de vie communal et à la préservation de l'environnement.

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

- ❖ Bien être : qualité de la programmation, insertion urbaine, architecturale, paysagère et environnementale
- ❖ Préservation de l'environnement : présence du végétal pour favoriser la biodiversité, performance énergétique des bâtiments, réutilisation de matériaux
- ❖ Attractivité : amélioration du cadre de vie, revitalisation des centralités, mixité sociale

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

Cet appel à projet 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.

Conformément aux orientations d'aménagement et de programmation (AOP) aujourd'hui applicables :

- L'intégration du projet dans un environnement résidentiel dans le centre bourg est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.
- Les logements seront implantés au sud de la parcelle en lien avec la RD114
- Le terrain devra accueillir 3 logements minimum.

### Prix d'acquisition

Le candidat est invité à proposer un prix d'acquisition HT pour le terrain.

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.

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

L'EPF, compte tenu de sa qualité d'assujéti 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. 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, insertion urbaine, architecturale, paysagère et environnementale
- ❖ Préservation de l'environnement : présence du végétal pour favoriser la biodiversité, performance énergétique des bâtiments, réutilisation de matériaux
- ❖ Attractivité : amélioration du cadre de vie, revitalisation des centralités, mixité sociale

# 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 7](#))  
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 terrain (prix hors taxes)
- ❖ le bilan d'opération type dûment complété, daté et signé ([Annexe 8](#))

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

## 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 : **Villers-en-Cauchies**

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 : **Villers-en-Cauchies**

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 de Villers-en-Cauchies 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 : **Villers-en-Cauchies**

### Composition du jury

Le jury de sélection est composé a minima :

- ❖ de représentants de la commune de Villers-en-Cauchies : Monsieur le maire ainsi qu'un élu
- ❖ de représentants de l'EPF : chargé de projet, 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 de Villers-en-Cauchies 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 de Villers-en-Cauchies 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 Villers-en-Cauchies 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 de Villers-en-Cauchies 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 coût de revient de l'opération est de 231 510,61 € HT au 31 juillet 2020. Il est décomposé comme suit:

- 121 585,35 € HT pour les frais d'acquisition (dont frais notariés)
- 26 636,49 € HT pour les frais de portage
- 83 288,77 € HT pour les études et travaux de démolition

Etant ici précise que le montant des travaux de déconstruction de 83 288,77 € HT est pris en charge en totalité par l'EPF conformément aux dispositions de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019.

Le prix de cession est en principe égal à ce coût de revient, soit un prix de cession du foncier de 148 221,84 € HT + TVA au taux en vigueur.

Cependant, le projet retenu pourra bénéficier des aides financières mises en place par l'EPF, à savoir :

### ❖ 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.

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 déconstruction.

L'aide accordée pour la production de logement 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 et le calendrier de l'opération.

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.

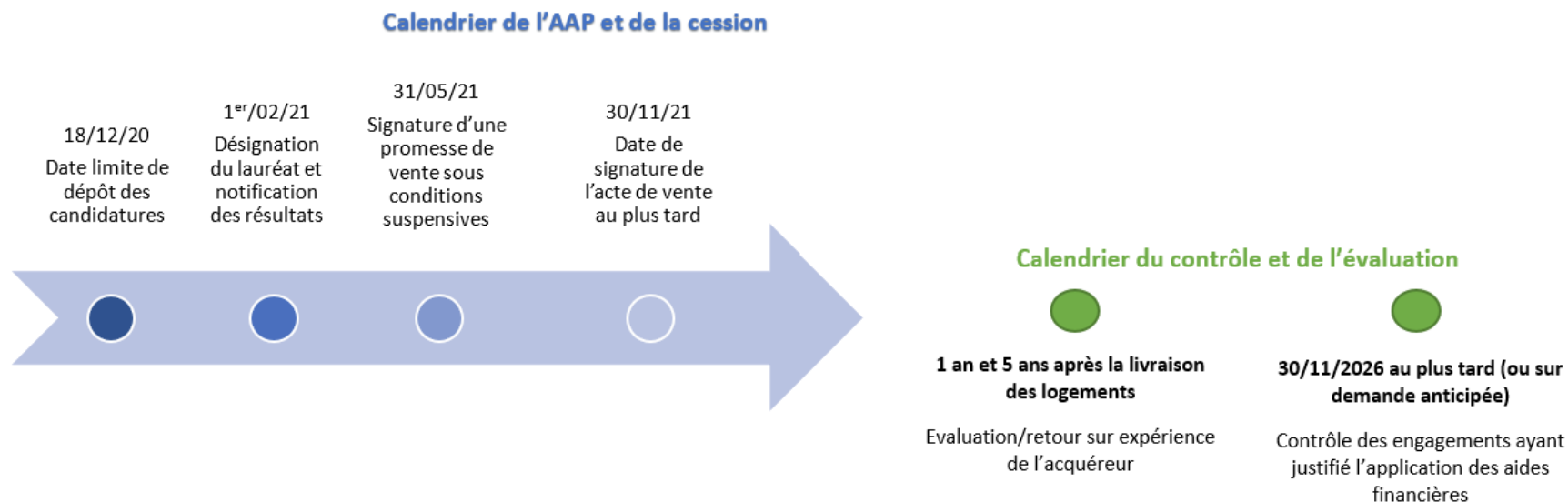
La signature définitive de l'acte de vente devra intervenir au plus tard avant le 30 novembre 2021.

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 de Villers-en-Cauchies, 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
  - ❖ Date de signature de l'acte de vente au plus tard : 30 novembre 2021 au plus tard
- 
- ❖ Evaluation/retour sur expérience de l'acquéreur : 1 an après la livraison des logements, 5 ans après la livraison des logements
- 
- ❖ 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 2026 au plus tard (ou sur demande anticipée)



## Annexes

**Annexe 1.1** : fiche de synthèse des travaux réalisés par l'EPF

**Annexe 1.2** : Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE)

**Annexe 1.3** : procès-verbal de bornage et de reconnaissance des limites

**Annexe 1.4** : Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (DUIO)

**Annexe 1.5** : plan de récolement

**Annexe 2** : fiche détaillée Basias NPC5912985

**Annexe 3** : audit environnemental réalisé en janvier 2015 par SITA REMEDIATION

**Annexe 4** : plan topographique du site réalisé juillet 2019 par MNT Mesure Nord Topographie

**Annexe 5.1** : plan de zonage

**Annexe 5.2** : règlement du PLU

**Annexe 5.3** : Orientations d'Aménagement de Programmation

**Annexe 5.4** : annexes du PLU

**Annexe 6.1** : étude réalisée en novembre 2019 par Aména Koncept et Urbycom

**Annexe 6.2** : plan masse

**Annexe 6.3** : plan masse avec niveau d'eau

**Annexe 6.4** : plan des surfaces

**Annexe 7** : cadre type de dossier de candidature

**Annexe 8** : bilan d'opération type à compléter, dater et signer