

# Appel à projets

La Sentinelle  
Friche  
rue Jean Jaurès

PROPOSÉ PAR  
L'Établissement Public Foncier Hauts-de-France



# Table des matières

<b>1. Résumé</b> .....	3
<b>2. Contexte et principes directeurs</b> .....	3
2.1 Contexte .....	3
La commune de La Sentinelle.....	3
L’Etablissement Public Foncier Hauts-de-France (EPF HdF).....	4
Le partenariat entre la commune de La Sentinelle et l’EPF .....	4
Le site de l’appel à projets.....	5
2.2 Objectif de l’appel à projets .....	12
2.3 Moyens alloués à l’appel à projets par l’EPF.....	12
2.4 Pilotage et évaluation de l’appel à projets.....	12
<b>3. Projets attendus des candidats</b> .....	13
3.1 Contexte des projets attendus .....	13
3.2 Programme, prix d’acquisition et plan de mise en œuvre .....	13
<b>4. Modalités de candidature, de sélection et d’accompagnement du projet</b> .....	14
4.1 Composition et dépôt des dossiers de candidature.....	14
Dossier de candidature.....	14
Renseignements complémentaires.....	14
Modalités de remise des dossiers .....	14
4.2 Critères d’éligibilité des projets.....	15
4.3 Critères et modalités de sélection des projets.....	15
Critères de sélection.....	15
Modalités de sélection .....	15
Résultats de l’appel à projets .....	16
4.4 Cadre financier .....	16
4.5 Modalités de conventionnement et de suivi du projet.....	16
Formalisation des engagements .....	16
Calendrier prévisionnel .....	17

# 1. Résumé

L'Établissement Public Foncier de Hauts de France (EPF) est propriétaire d'un ensemble de parcelles situé à La Sentinelle, 43 avenue Jean Jaurès dont il a fait l'acquisition pour le compte de la commune de La Sentinelle.

Le présent appel à projets, mené conjointement par la commune de La Sentinelle et l'EPF, a pour objet la cession de ce foncier au profit d'un tiers en vue de la réalisation **de tout type de projets, compatible avec son insertion dans un tissu urbain avoisinant et les spécificités du site.**

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

La parcelle est localisée entre l'avenue Jean Jaurès, axe principal et traversant de la commune, et la rue Gambetta.

**Le tènement foncier dispose d'une surface totale de 10 432 m<sup>2</sup>. A ce jour l'EPF a investi sur ce foncier, en acquisition, gestion et travaux, un montant de 1 343 864 ,75 €. La CAPH a engagé un montant de 115 000€.**

La date limite de réception des candidatures est fixée au 31 mai à 18h00.

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 La Sentinelle et de l'EPF.

## 2. Contexte et principes directeurs

### 2.1 Contexte

#### La commune de La Sentinelle

La commune de La Sentinelle compte 3 151 habitants (INSEE 2020). D'une superficie de près de 4km<sup>2</sup>, elle fait partie de la communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut, qui regroupe 46 communes et 157 752 habitants.

La commune est limitrophe à la commune de Valenciennes. Elles sont reliées par l'avenue Jean Jaurès et l'Avenue de Denain.

La Sentinelle profite de l'attractivité de cette métropole et de la proximité des grands axes routiers, l'A2 et l'A23.

Née de la mine et chargée d'histoire, de l'Église Sainte-Barbe aux premiers corons miniers, La Sentinelle offre un cadre de vie agréable, profitant de l'étang du Vignoble au Sud.

La commune n'est pas concernée par les obligations de la loi SRU relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

## L'Établissement Public Foncier Hauts-de-France (EPF HdF)

Créé en 1990 par l'État, l'EPF HdF est un Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial (EPIC), qui accompagne les collectivités désireuses de maîtriser leur foncier et de recycler leurs espaces dégradés.

Présent dès les prémices du plan d'aménagement de la collectivité, l'EPF acquiert, requalifie, gère puis cède à la collectivité ou à un aménageur un foncier exploitable pour mener à bien le projet. Son champ d'action s'est diversifié et il exerce aujourd'hui pleinement son rôle d'opérateur foncier pour accompagner les collectivités dans la maîtrise de leur foncier et le recyclage de leurs espaces dégradés.

Avant cession, l'intervention de l'EPF se déroule comme suit :

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

L'EPF reçoit une sollicitation par courriel, courrier ou téléphone. Un chargé de développement 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, traitement des sources concentrées de pollution, requalification de friches industrielles, dans le respect des règles de la commande publique.

## Historique de l'intervention de l'EPF

La commune de La Sentinelle a sollicité l'intervention de l'EPF pour qu'il assure le portage foncier et la requalification d'un ensemble immobilier industriel. Pour ce faire, une première convention opérationnelle a été signée le 8 mars 2004. Dans le cadre de cette convention, l'EPF s'est rendu propriétaire des biens en 2006 et a procédé à la déconstruction des superstructures et des infrastructures en 2009. Le site a fait l'objet d'une cessation d'activité dans le cadre de la législation des ICPE dont le rapport a été rendu le 20 octobre 1999 valant procès-verbal de récolement de la conformité des travaux de remise en état du site des établissements Doublet.

Le projet initial prévoyait la réalisation d'une trentaine de logements locatifs sociaux. La découverte de cavités souterraines n'a pas permis de concrétiser ce projet. Le comblement des cavités n'a pas été retenu comme variante technique en raison des surcoûts engagés. Au regard du contexte, la

connaissance du site a été expertisée par des bureaux d'étude spécialisés. Ces données techniques sont mises à la disposition des candidats.

Eu égard aux spécificités du site, la Commune et l'EPF souhaitent, à travers cet appel à projet, élargir le champ des possibles.

Ce foncier a fait l'objet d'une convention opérationnelle avec l'EPF Hauts-de-France qui en porte la propriété et qui a procédé aux travaux de proto-aménagement.

Ces travaux, en deux phases, ont compris :

- Le désamiantage du magasin 46 rue Jean Jaurès et le traitement des déchets.
- Le curage des DIB et bois du bâtiment y compris les déchets répartis sur la plateforme et leurs évacuations.
- La démolition des superstructures
- La purge des infrastructures avec découverte de puits et fosses
- L'évacuation des matériaux inertes in situ vers un centre agréé avec concassage préalable.
- Terrassement et évacuation des terres polluées
- Remblaiement des parties excavées et le profilage du terrain
- Travaux confortatifs de maçonnerie
- Pose de clôtures et réalisation de merlons

Le détail de ces travaux sont disponibles en **Annexe 1**

### Le site de l'appel à projets

Le site, objet du présent appel à projets, est situé entre la rue Gambetta et l'avenue Jean Jaurès qui constitue l'axe principale de traversée de la commune. Le site a été totalement déconstruit par l'Etablissement Public Foncier et s'étant sur une superficie cadastrale de 9951 m<sup>2</sup>. L'ensemble foncier est libre d'occupation.

Le site de l'appel à projets est composé du 24 Avenue Jean Jaurès (parcelle AI 272) et des parcelles cadastrées AI 2, 3 et 386 correspondant à un terrain nu sur lequel des travaux de déconstruction ont été effectués.

Il est soumis aux dispositions du Plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'intercommunalité de la Porte du Hainaut approuvé en janvier 2021.

Le site est aujourd'hui classé UA au sein du PLUi, voir **Annexes 2.1, 2.2 et 2.3**.

Le tableau ci-dessous reprend les destinations admises :

Destinations et sous-destinations	ZONE UA Sont admises les destinations et sous destinations cochées « X » <sup>1</sup>
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	
Exploitation Agricole	
Exploitation Forestière	
<b>HABITATION</b>	<b>X</b>
Logement	X
Hébergement	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>	<b>X</b>
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	<b>X</b>
Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>
Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale	<b>X</b>
Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>
Equipements sportifs	<b>X</b>
Autres équipements recevant du public	<b>X</b>
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE</b>	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	<b>X</b>
Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>

La commune de la SENTINELLE et la communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut sont ouvertes à une modification du zonage du PLUi en fonction du projet retenu.

Le site de l'appel à projets a fait l'objet d'études environnementales des sols après la requalification de ce dernier par l'EPF.

Le rapport est disponible en **Annexe 3**.

Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

*La campagne de mesures micro gravimétrique et de sondages de 2019 a mis en évidence une carrière complexe avec de multiples galeries reliées probablement entre elles et avec une disposition de piliers potentiellement en quinconce.*

*Les profondeurs de ces vides et passages décomprimés ont été observées de 7.00 à 17.50m de profondeur avec des hauteurs de zones de vides à décomprimées de l'ordre de 4.00 à 7.60m.*

*Compte tenu de la complexité de la carrière les sondages n'ont permis de mettre en évidence qu'une partie des ramifications de celle-ci. La disposition en quinconce des piliers rendant la tâche difficile ; de nombreux sondages ont été réalisés au droit de ceux-ci. Il n'est pas possible ici de définir de façon exhaustive la géométrie des vides et zones décomprimées.*

*Compte tenu de ces éléments et dans le cadre du projet d'aménagement nous vous suggérons Pour les bâtiments et ouvrages :*

- *De prévoir de façon systématique et avant toute construction, pour s'affranchir de l'évolution des cavités, un traitement de ces vides par injection gravitaire d'un coulis ciment- cendre volante de comblement selon un maillage de 3x3m des zones à traiter jusqu'à la base des anomalies rencontrées,*

- Pour les bâtiments légers de type R on pourra envisager une solution de fondation de type radier sur substitution éventuelle compte tenu des remblais épais identifiés en tête (à préciser par une étude de sol spécifique), ou pieux le cas échéant,
- Pour les bâtiments lourds R+1 à 4, une solution de fondation profonde de type pieux ancrés au-delà des zones d'anomalies + dallages portés.

Pour les zones non bâties :

- De prévoir un traitement de ces vides par injection gravitaire d'un coulis ciment-cendre volante de comblement selon un maillage de 7x7m des zones à traiter jusqu'à la base des anomalies rencontrées,
- De mettre en place notamment au droit des voiries un géo synthétique de renforcement de type parachute afin de limiter les déformations résiduelles.

D'une manière générale, on exclura le rejet de surface ou l'infiltration ou le pompage d'eau au droit du site (eaux pluviales et eaux assainissement doivent être raccordées aux collecteurs communaux existants) et on veillera à gérer :

- La non-infiltration du ruissellement dans l'environnement de la construction :
- Formes de pente
- Fils d'eau imperméabilisés
- Regards à grille
- Rejet aux eaux pluviales.

Les campagnes d'injection des vides devront faire l'objet d'études spécifiques préalables à l'appui de la connaissance des ouvrages à construire (dallage, profondeur, nature des coulis, etc....).

Le site est situé en plein cœur de ville, à proximité immédiate de la mairie et des commerces. Ce foncier répond aux préoccupations du ZAN : d'une ancienne friche déconstruite et dont les sources concentrées de pollution ont été traitées par l'EPF, il peut désormais accueillir un nouveau projet.

## PLAN DE SITUATION

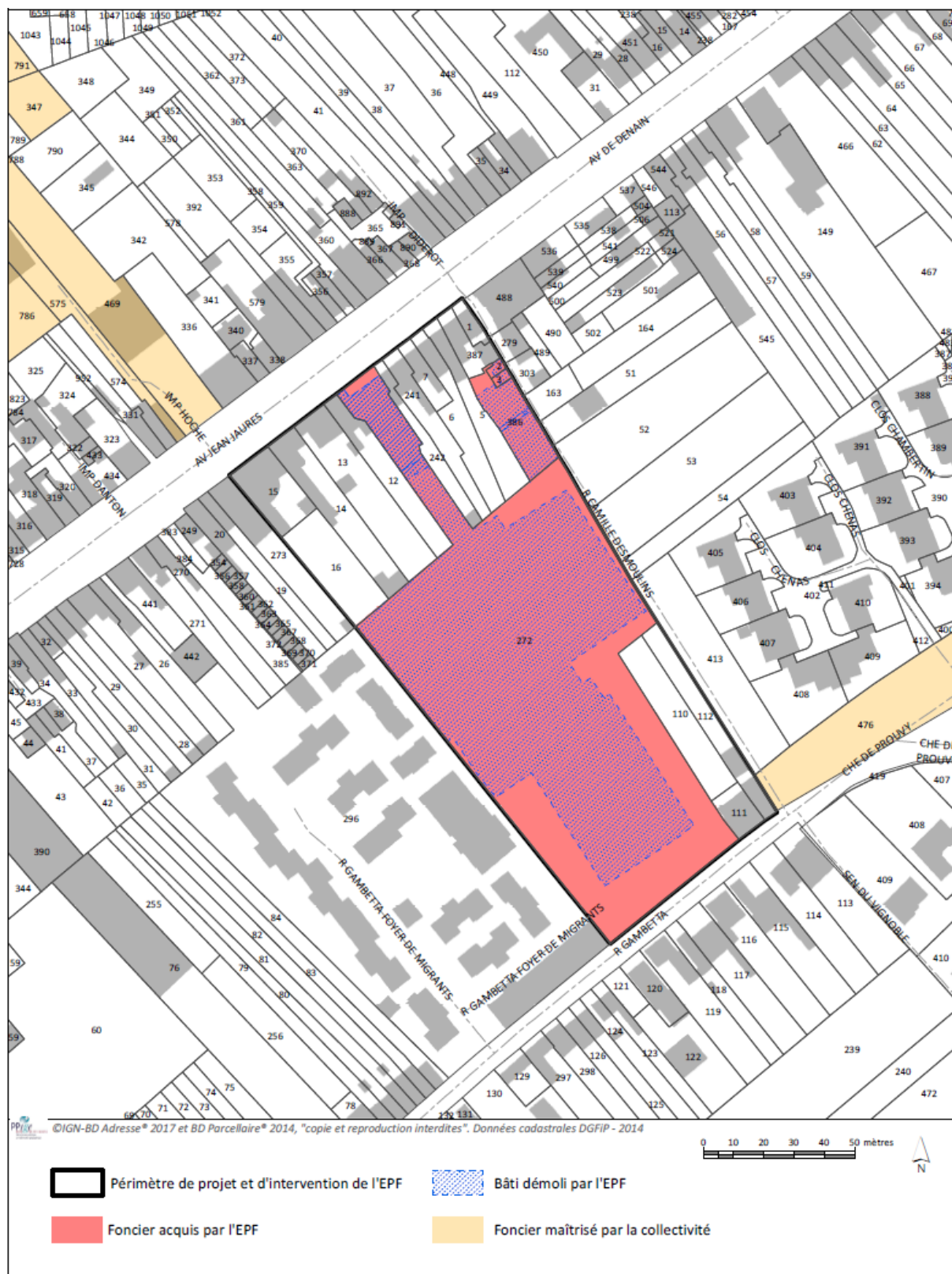




## VUES AERIENNES (avant et après intervention de l'EPF)



# RELEVÉ PARCELLAIRE



## PARCELLES CONCERNEES

Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Superficie (m <sup>2</sup> )
La Sentinelle	24 rue Gambetta	AI 272	9951 m <sup>2</sup>
La Sentinelle	4 rue camille Desmoulins	AI 386	441 m <sup>2</sup>
La Sentinelle	4 rue camille Desmoulins	AI 2	20 m <sup>2</sup>
La Sentinelle	4 rue camille Desmoulins	AI 3	20 m <sup>2</sup>

## PHOTOS DU SITE

Point de vue depuis la Rue Camille Desmoulins :



## 2.2 Objectif de l'appel à projets

Fortement contraint par la présence de cavités souterraines, l'appel à projet a pour ambition d'accompagner un projet compatible avec son environnement urbain et ses contraintes techniques.

Pour faciliter la reconversion de cette emprise, la commune et l'EPF sont ouverts aux projets de toutes nature tels que les projets énergétiques, les projets d'habitat ou de développement économique, les projets visant à la renaturation des emprises, etc.

En conséquence de quoi, le projet est ouvert à tous types de candidats.

## 2.3 Moyens alloués à l'appel à projets par l'EPF

Le prix de vente du foncier est en principe égal au coût de revient minoré de l'aide 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 La Sentinelle, déduction faites des recettes perçues. Il est estimé à 1 343 864 ,75 € HT.

Les couts liés à la déconstruction du site et au retrait des sources concentrées de pollution sont pris en charge intégralement, selon la répartition suivante :

- 50% pour la première opération de travaux par l'EPF, et 50% par la Communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut ;
- 40% pour la seconde opération travaux par l'EPF, et 60% par la Communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut ;

Après déduction de ces montants du cout de revient, le prix de cession est estimé à **865 285,95€ HT**.

Par ailleurs, dans la mesure où le projet retenu développe une dominante habitat sur les emprises en mesure d'accueillir un tel projet, il pourra bénéficier des aides mises en place par l'EPF dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2020-2024. Il s'agit d'une décote additionnelle qui s'applique au prix de cession estimée ci-avant dont l'obtention et le montant sont soumis à validation par l'EPF.

~~Pour les projets d'une autre nature que le logement et qui motivent un projet innovant sur le plan environnemental et qui allient une insertion urbaine respectueuse du voisinage et compatible avec la nature du sol, une minoration du prix de vente du foncier pourra être étudiée par la commune et l'EPF.~~

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

Le présent appel à projets est mené conjointement par la commune de La Sentinelle et l'EPF.

L'EPF réceptionnera les candidatures par voie électronique à l'adresse suivante :

<https://www.epf-hdf.fr/marches-publics>

L'analyse des offres sera effectuée conjointement par l'EPF et la commune de La Sentinelle.

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

La commune de La Sentinelle délibérera pour autoriser la cession du site au lauréat.

L'EPF formalisera l'acte de cession au profit du lauréat.

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

La Loi Climat et résilience, introduite en 2021, a fixé un objectif de zéro artificialisation nette des sols en France à l'horizon 2050.

Chaque année, la France perd des milliers d'hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sous la pression de l'étalement des villes et du développement d'infrastructures.

L'objectif de la ZAN tend donc à interdire toute artificialisation nette des sols.

Cet objectif passe par l'utilisation des fonciers vacants et des anciennes friches. Dans le cadre du plan France Relance, un fond pour le financement des opérations de recyclage de friche. Ce fond, doté initialement de 300 millions d'euros, a été augmenté à 350 millions d'euros.

Cette ancienne friche industrielle répond donc aux critères du ZAN, en limitant la consommation foncière et l'extension urbaine sur les terres agricoles en périphérie des villes.

A l'appui de sa candidature et en raison des contraintes du site, le candidat devra justifier son projet au regard de la portance limitée du site et d'une étude financière du projet.

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

Cet appel à projets porte sur l'innovation du projet et une ambition nouvelle sur ce foncier (selon les objectifs et attendus développés aux présentes) et sur le montant de la charge foncière proposée (prix d'acquisition).

#### **Prix d'acquisition**

Le candidat est invité à proposer un prix d'acquisition HT pour la totalité du foncier cédé.

Ce prix tiendra compte du coût de revient de l'opération par l'EPF et de la charge foncière admissible pour la réalisation du projet.

#### **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 est invité à procéder à toutes les études complémentaires 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](#).

## 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 4)**

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. La note de présentation et les références associées ne peut excéder 2 pages (recto) ;
- ❖ Des références réalisées par le candidat, 5 pages maximum (recto) ;

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

- ❖ Tout élément descriptif et graphique visant à présenter le projet. La qualité de la réflexion et de la présentation seront jugées avec attention. La note de présentation ne peut excéder 10 pages (rectos) ;

#### III. Les éléments financiers comprenant :

- ❖ L'offre d'acquisition du site : prix hors taxes, conditions suspensives en cas de promesse de vente ;
- ❖ Le bilan financier de l'opération, daté et signé.

#### Renseignements complémentaires

Toute information relative à l'appel à projet pourra faire l'objet d'une question écrite transmise à l'adresse électronique suivante : <https://www.epf-hdf.fr/marches-publics>

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 publiées sur le site de l'EPF 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 électronique suivante :

<https://www.epf-hdf.fr/marches-publics>

La date limite de dépôt des candidatures est fixée au **31 mai 2024 à 18h00**.

Entretien avec les opérateurs-gestionnaires présélectionnés : **courant juin 2024**

Désignation du lauréat : **Avant le 31 juillet 2024**

## 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 : Qualifications du candidat et du groupement** (jugé sur la note de présentation du candidat)

**Critère 2 : Méthodologie de mise en œuvre** (jugée sur la note de description du projet)

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

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 1

Note du critère 2 : application d'un coefficient 4

Note du critère 3 : application d'un coefficient 2

**La note globale de l'ensemble des critères sera chiffrée sur 21 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 La Sentinelle 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 à compter de la date de l'audition.

Ce complément est transmis par mail à l'adresse suivante : <https://www.epf-hdf.fr/marches-publics>

## Composition du jury

Le jury de sélection est composé à minima :

- ❖ De représentants de la commune : Maire et son adjoint.
- ❖ De représentants de l'EPF : Chefs de projets, juriste 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 La Sentinelle 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 La Sentinelle 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 La Sentinelle 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 La Sentinelle autorisant la vente du foncier à son profit pour la réalisation du projet retenu.

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

## 4.4 Cadre financier

Le cout de revient de l'opération est de **1 343 864,83 € HT** au 31 décembre 2023. Il est décomposé comme suit :

- 577 849,64 € HT pour les frais d'acquisition (dont frais notariés)
- 287 436,31€ HT pour les frais de portage
- 478 578,88 € HT pour les études et travaux de pro aménagement dont 216 357,38€ pris en charge par l'EPF au titre des conventions et 262 221,5 € pris en charge par la Communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut.

**Le prix de cession est en principe égal à ce coût de revient diminué du coût des travaux, soit un prix de cession de 865 285,95€ HT.**

Néanmoins, le candidat est libre de proposer un prix d'acquisition.

## 4.5 Modalités de conventionnement et de suivi du projet

### Formalisation des engagements

Si l'appel à projets est fructueux, une vente ou 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. L'EPF se réserve le choix du notaire pour la rédaction de la promesse de vente.

Passé ce délai de 4 mois à compter de la notification du choix de l'opérateur, 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 projet sélectionné, le calendrier ainsi que le cas échéant le montant de la décote accordée par l'EPF sur le prix de cession.

Elle pourra notamment intégrer des conditions suspensives d'usage.

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 au premier trimestre 2025.

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 le foncier 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 projet retenu et au vu des pièces justificatives demandées par l'EPF lors du contrôle qui sera réalisé par l'EPF dans les 5 ans de la cession au plus tard.

### Calendrier prévisionnel

- ❖ Visite du site le mardi 19 mars à 10h. Le candidat intéressé s'inscrit à l'adresse électronique suivante : [ami@epf-hdf.fr](mailto:ami@epf-hdf.fr) sous la référence : **La Sentinelle – Friche Rue Jean Jaurès**
- ❖ Date limite de dépôt des candidatures : 31 mai 2024 à 18h00
- ❖ Désignation du lauréat et notification des résultats : 30 juin 2024
- ❖ Signature de la promesse de vente sous conditions suspensives ou de la vente : 30 octobre 2024 au plus tard
- ❖ Date de signature de l'acte de vente au plus tard : 31 janvier 2025 au plus tard

Candidatures en ligne jusqu'au 31 mai 2024 à 18H :  
<http://www.epf-hdf.fr/actualites/appel-projets>

## Annexes

**Annexe 1** : détail des travaux de proto aménagement réalisés par l'EPF

**Annexe 2.1** : plan de zonage

**Annexe 2.2** : règlement du PLU

**Annexe 2.3** : plan des servitudes d'utilité publique

**Annexe 3**: Étude catiches

**Annexe 4** : cadre type de dossier de candidature

epf  
Instituto de  
Energía

