

APPEL À PROJET AVANT CESSION
PROMOTEUR-ARCHITECTE-PAYSAGISTE

Site Hibon-Dillies – Boulevard de Reims



Table des matières

I.	Description du site.....	3
1.	Contexte de l'opération	3
2.	Périmètre de cession.....	4
3.	Documents d'urbanisme : PLU 2 et SPR.....	5
4.	État sanitaire du site.....	6
5.	Études et éléments portés à connaissance	7
II.	Programmation	7
1.	Bâtiment A.....	9
2.	Bâtiment B.....	9
3.	Bâtiments C et D.....	9
III.	Organisation de la consultation	10
1.	Équipe et compétences requises	10
2.	Forme et déroulement de la consultation préalable à la cession	10
3.	Documents de la consultation.....	10
4.	Remise des offres de proposition d'acquisition	11
5.	Contenu de la proposition.....	11
6.	Critères de jugement en phase 2	13
7.	Planning prévisionnel	13
IV.	Informations complémentaires.....	14
1.	Interruption de la procédure.....	14
2.	Formalisation des engagements	14
3.	Fixation du prix de vente.....	15
4.	Transfert de propriété	15
5.	Impôts.....	15
6.	Frais	15
7.	Clauses résolutoires	15
8.	Suivi de projet.....	15



I. Description du site

1. Contexte de l'opération

Avec un peu moins de cent mille habitants, Roubaix forme aux côtés de Lille, Tourcoing, Villeneuve d'Ascq et de 91 autres communes de la Métropole Européenne de Lille, une intercommunalité de plus de 1,1 million d'habitants.

Bourgade de 9 000 habitants à l'aube de la révolution industrielle sur un territoire de 1 200 hectares, la Ville de Roubaix a connu une croissance exponentielle, parallèle au développement industriel et qui l'a amenée en moins d'un siècle à près de 120 000 habitants. L'activité a déterminé le développement de la Ville créant un tissu urbain disparate réunissant usines, maisons ouvrières, maisons bourgeoises et bâtiments emblématiques tels l'hôtel de Ville ou la Condition Publique.

Reconnue Ville d'Art et d'Histoire, Roubaix est célèbre tant pour son patrimoine architectural que pour l'essor économique extrêmement rapide qu'elle a connu durant la Révolution industrielle au XIX^{ème} siècle, grâce à la production textile. Jusque dans les années 1950 Roubaix fait figure de grande place économique avant de connaître une désindustrialisation massive. Elle a, à partir des années 1970, subi de plein fouet les différentes crises économiques et la concurrence internationale.

Le site du 38-40 boulevard de Reims, dit Ets Pompes Hibon, du nom d'un des derniers occupants (jusqu'en 2015), est un ensemble singulier. Il constitue un exemple, devenu rare aujourd'hui, des grandes usines qui ont fait la gloire de Roubaix à partir du 19^e siècle, comme l'ancienne filature Delattre-site Crouy. C'est un bâtiment d'un grand intérêt, déjà identifié dans les années 1970 pour ses qualités architecturales. Initialement, il s'agit de la Filature, retorderie et teinturerie de cotons Dillies Frères & Catteau.

Le bâtiment fait partie des « châteaux de l'industrie », expression inventée dans les années 1970 et titre d'une exposition de 1979 sur l'architecture industrielle de la région lilloise. Il compte parmi les monuments les plus remarquables du paysage roubaisien. Deux photographies de l'usine Dillies sont reproduites aux pages 130 et 131 du catalogue « Recherches sur l'architecture de la région lilloise de 1830 à 1930 », édité par les Archives d'architecture moderne, le Ministère de la Culture, et le Ministère de l'Environnement et du Cadre de vie, une étude fondamentale.

La Filature Dillies est fondée au début des années 1870 et le bâtiment est construit à cette époque. Il correspond à une typologie précise de la seconde moitié du 19^e siècle. Inspirées des « mills », usines textiles développées en Angleterre et répandues par la suite partout en Europe, ce sont de grandes bâtisses rectangulaires en brique, comportant quatre ou cinq étages et surmontées de tours contenant un réservoir d'eau. À l'intérieur, la structure porteuse de rangées de colonnes en fonte sert également à soutenir les arbres de transmission, communiquant par courroie le mouvement donné par le moteur à vapeur aux différentes machines de production. Celles-ci se déploient sur les grands plateaux construits sur des voûtains en brique, raidis par les tirants métalliques que signalent les fers d'ancrage en façade. La disposition en étages facilite la transmission de l'énergie de la machine à vapeur. Bannissant le bois, les matériaux de construction – brique, fonte, fer et verre – rendent ces bâtiments résistants à l'incendie (fireproof), souci constant des industriels.



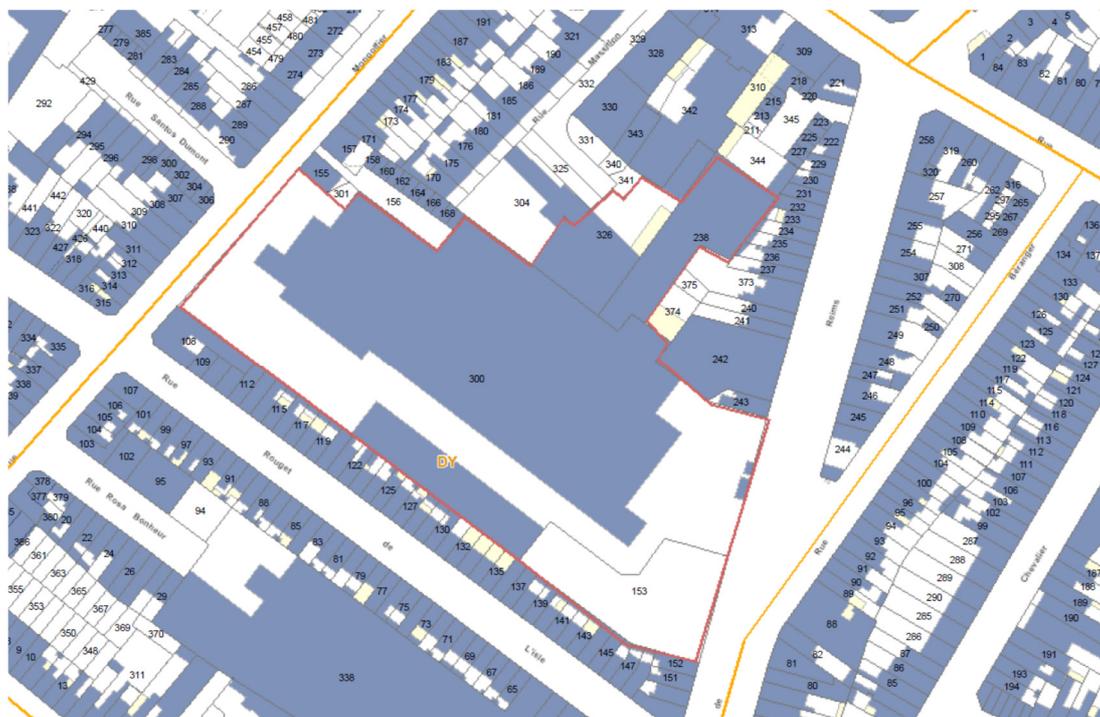
La construction de ces usines est souvent l'œuvre d'architectes ingénieurs spécialisés, comme ceux de la dynastie d'architectes de la famille Dupire, active à Roubaix entre le Second Empire et la Première Guerre mondiale. Trois bâtiments annexes sont ajoutés dans les années 1930, 1960 et 1970.

Le bâtiment a conservé son aspect d'origine, ce qui est très rare à Roubaix, et il domine le quartier de sa masse imposante. On appréciera tout particulièrement le soin apporté au traitement des façades. L'architecture médiévale est encore une fois la référence, comme pour la filature Motte-Bossut, boulevard Leclerc. D'élégants pilastres, couronnés de chapiteaux, rythment les élévations et les angles de la tour. Les arcatures de la tour s'inspirent des bandes lombardes de grandes abbayes romanes. L'usine Dillies est un des derniers témoins de cette architecture à Roubaix et dans la région. Elle constitue, avec la filature Cavois-Mahieu toute proche, deux générations très complémentaires de l'architecture industrielle roubaisienne : verticale et horizontale. La solidité de conception et de réalisation lui a permis de traverser le temps. Ancien site industriel les dernières activités connues sont les pompes Hibon (atelier de construction mécanique et de maintenance) et la SA Brochot (mise en liquidation judiciaire en février 2015, classement ICPE, acquis par la ville de Roubaix).¹

2. Périmètre de cession

Situé dans les quartiers Est de la Ville et adressé 38-40 Boulevard de Reims, le site Hibon est composé de 4 parcelles cadastrales pour une contenance totale de 13 649 m².

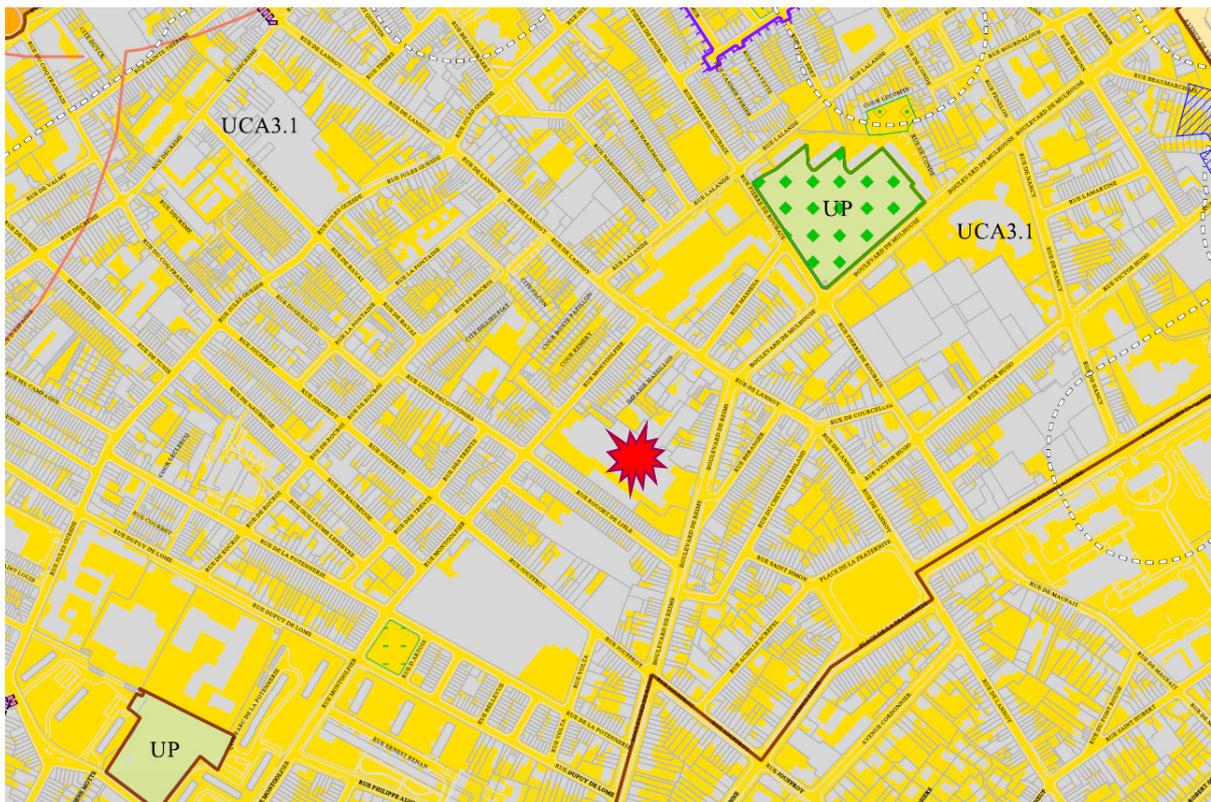
Il a été acquis par la Ville de Roubaix en 2021 suite à une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée le 1^{er} septembre 2020. La Ville a exercé son Droit de Prémption Délégué (DPU) par décision du conseil municipal certifiée exécutoire le 9 décembre 2020.



¹ Extrait Roubaix Ville d'Art et d'histoire

Référence parcelle	Adresse	Ancien usage	Propriétaire	Contenance cadastrale
DY 0153	40 bd de Reims	Établissement industriel	Ville de Roubaix	1 264 m ²
DY 0300	38 bd de Reims	Local divers	Ville de Roubaix	10 487 m ²
DY 326	322 rue de Lannoy	Local divers	Ville de Roubaix	954 m ²
DY 0238	322 rue de Lannoy	Local divers	Ville de Roubaix	944 m ²
				13 649 m²

3. Documents d'urbanisme : PLU 2 et SPR



Au PLU 2 en vigueur, le site est classé en UCA 3.1 : Tissus résidentiels de l'ère industrielle

Pour de plus amples informations, l'ensemble du dossier de PLU à jour et en vigueur, est consultable en ligne sur le site internet de la Métropole Européenne de Lille, à l'adresse suivante :

<https://plu.lillemetropole.fr/>

Et plus particulièrement aux chapitres suivants :

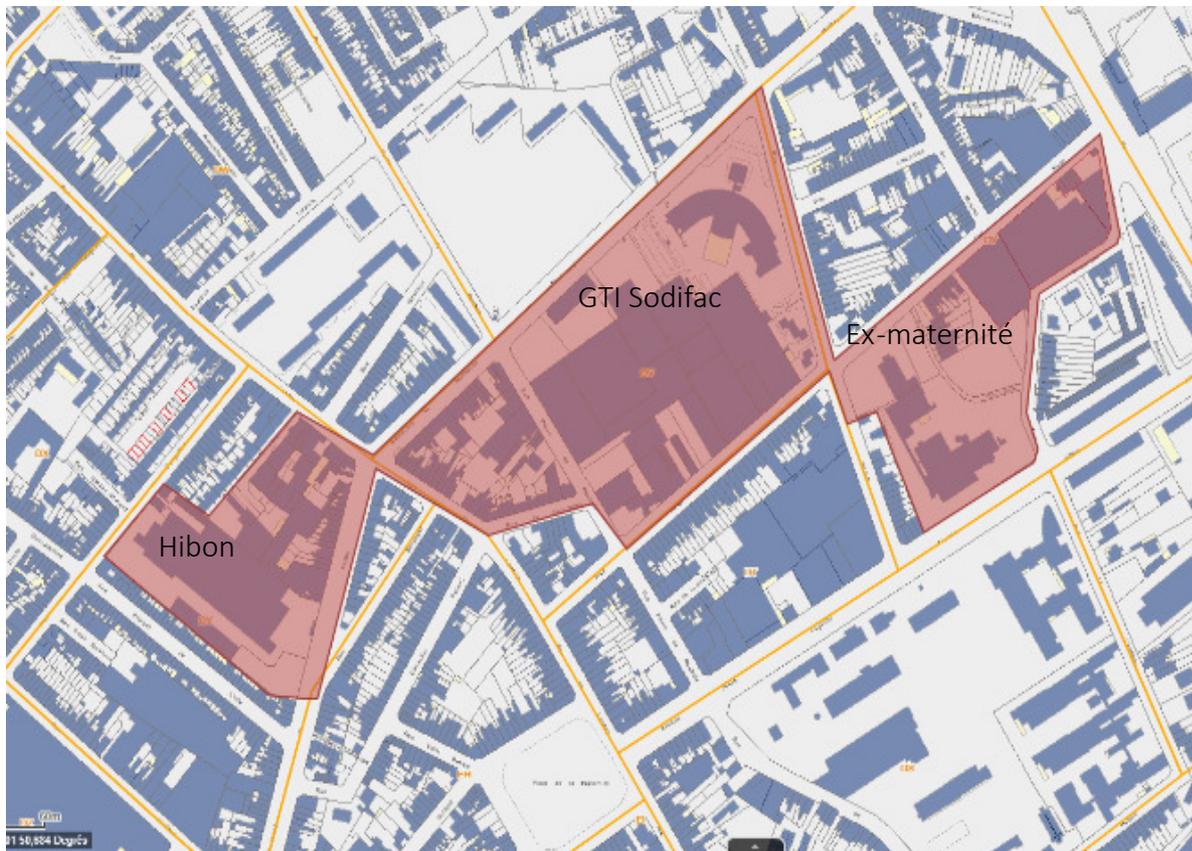
https://www.lillemetropole.fr/sites/plu/files/2018-10/LIVRE-I_DISPOSITIONS-GENERALES.pdf

<https://documents->

[plu2.lillemetropole.fr/4%20REGLEMENT/R%C3%A8glement%20%C3%A9crit/Livre%20III.%20Zones%20constructibles/LIVRE-III_TITRE-2_ZONES-URBAINES-MIXTE.pdf](https://documents-plu2.lillemetropole.fr/4%20REGLEMENT/R%C3%A8glement%20%C3%A9crit/Livre%20III.%20Zones%20constructibles/LIVRE-III_TITRE-2_ZONES-URBAINES-MIXTE.pdf)

Par ailleurs, le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) est traduit depuis février 2021 dans une OAP thématique métropolitaine, à ce titre le projet proposé devra ainsi répondre aux objectifs visés : <https://www.lillemetropole.fr/votre-metropole/competences/developpement-durable/transition-energetique>

Une modification visant le zonage est actuellement en cours d’instruction sur le quartier en vue d’une intégration des principaux îlots industriels mutables au zonage UCA 7.1. Elle devrait être effective en janvier 2022.



Principaux sites mutables secteur Fraternité

Il est à noter que l’ensemble immobilier est situé en **Secteur Patrimonial Remarquable (SPR)** également consultable à l’adresse suivante :

https://documents-plu2.lillemetropole.fr/PLU2_121219/5_ANNEXES/ZPPAUP/zppauproubaix.pdf

4. État sanitaire du site

La cessation d’activité de l’entreprise BROCHOT n’est pas encore effective. Les études sont encore à consolider. Elles devront être complétées afin de permettre un changement d’usage du site pour de l’habitat. Ces études (Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires EQRS) seront à la charge de l’acquéreur tout comme le coût de la dépollution.

5. Études et éléments portés à connaissance

Promouvoir une qualité de l'habitat à Roubaix. Cahier de préconisations	Ville de Roubaix	
Diagnostic technique immobilier de vente	Diagamter	30 mai 2020
Phase II évaluation environnementale du site Hibon international SA	BOC Edwards	8 août 2001
Diagnostic d'état des sols	Perichimie Environnement	20 février 2016
Rapport de l'inspection des installations classées	DREAL	21 septembre 2016
Planning prévisionnel	Ville de Roubaix	
Notice-Procès-verbal de lancement de chantier	Ville de Roubaix/MEL	

II. Programmation

Situé à la frange des Quartiers Politique de la Ville (QPV), au sein du quartier Fraternité la Ville souhaite pour ce site un programme qualifiant et permettant de travailler la couture entre un secteur résidentiel dynamique (quartiers Linné, Edouard Vaillant, Nouveau Roubaix du secteur Sud) et un secteur en phase de reconquête (Quartiers des Trois-Ponts et du Pile bénéficiaires du NPNRU).

Le cahier de préconisations sur la qualité de l'habitat, adopté par une délibération du Conseil municipal le 8 avril 2021, devra faire l'objet d'une lecture très attentive ; l'ensemble des thématiques abordées devra être traité, et le projet intégrera autant que possible, à chacun des stades de la proposition, les préconisations fondamentales. Les recommandations de la rubrique « pour aller plus loin » feront aussi l'objet d'une attention particulière.

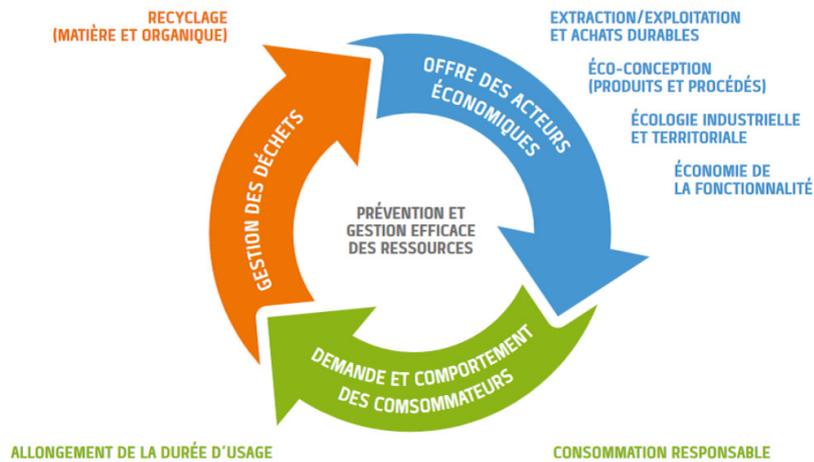
Une réflexion spécifique devra être portée sur le paysage et la végétalisation de cet îlot aujourd'hui exclusivement minéral. Un cœur d'îlot vert, la reconstitution d'un jardin participeront à la politique de végétalisation de la ville et à la lutte contre les îlots de chaleur. Il s'agira de ne pas morceler les espaces verts proposés et d'en envisager les futurs usages. La réflexion sur le choix des essences et le cycle de vie sera un plus. La possibilité de rétrocession de parcelles de jardins privés à destination des riverains de la rue Rouget de l'Isle devra également être étudiée. Seul arbre du site, le marronnier situé à l'entrée devra être préservé.

En outre, la Ville de Roubaix porte des ambitions qu'elle souhaite voir apparaître en matière de zéro déchet et d'économie circulaire dans le cadre de ce projet. L'intégralité du cycle de vie des bâtiments, l'empreinte liée à l'extraction et au traitement de fin de vie des matériaux est au moins aussi importante que celle liée à la phase d'utilisation. Dans ce sens la Ville souhaite que soit étudiées de nouvelles propositions de stratégies zéro déchet. Les engagements proposés par les candidats seront



des éléments d'excellence et de différenciation des projets sur lesquels le jury s'appuiera pour effectuer son choix final.

Le projet devra ainsi s'inscrire dans les 7 étapes de l'économie circulaire telles que préconisées par l'ADEME :



Une attention sera portée à la desserte de l'opération : les accès seront possibles par le boulevard de Reims et la rue Montgolfier tout en réduisant au maximum l'imperméabilisation des sols.

Le design notamment architectural est un outil pour accompagner les changements de la ville qui souhaite intégrer cette dimension dans sa réflexion et ce projet que ce soit sur la question des espaces, des mobiliers et des modes de vie. Des propositions novatrices tant sur la forme que sur la méthodologie de créer le projet (logements modulables, conception d'espaces partagés, utilisation de matériaux recyclés ...) susciteront l'intérêt du jury.

La Ville attend également des éléments garantissant une gestion propre du chantier tant sur la réduction des nuisances subies par les riverains que les risques pour la santé des ouvriers, les pollutions générées à proximité du chantier et les déchets émis. À ce titre, une attention sera portée dès à présent au document lancement de chantier « annexé » et son respect sera exigé durant toute la phase de réalisation du chantier.

La programmation est détaillée ci-dessous en fonction de la situation de chacun des bâtiments qui composent le site.



1. Bâtiment A

Afin d'affirmer le caractère patrimonial du site, la préservation du bâtiment industriel et de sa tour situés le long du boulevard de Reims est un invariant du projet, celui-ci sera réhabilité et accueillera une programmation estimée à 80 logements.

La programmation portera sur une offre de logements en diversification, et proposera des produits dits « abordables » :

- Logements en accession maîtrisée à la propriété, à destination d'acquéreurs occupants. La Ville, dans ce secteur, préconise des prix cibles de 2 200 à 3 000 €/m², parking inclus. Au vu du volume de l'opération, la production et la commercialisation de logements livrés aménagés sera largement privilégiée, au détriment des produits « livrés bruts ».
- Une offre complémentaire de logements locatifs intermédiaires, grâce à l'intervention d'un bailleur institutionnel unique, peut être intégrée à la programmation.

Des prestations intérieures qualitatives sont attendues. La proposition détaillée indiquera la répartition par typologies de logements (conforme aux attentes formulées dans le cahier de préconisations) ainsi que les modalités de commercialisation et les prix de sortie.

Une programmation complémentaire est envisageable de commerces, d'activités (bureaux, activités libérales) ou de services en rez-de-chaussée du bâtiment. La proposition détaillera la présentation des activités visées, les modalités de commercialisation ainsi que les prix de sortie.

Stationnement : au vu des pressions sur le stationnement du Boulevard de Reims il serait apprécié que le programme tende vers 2 places par logement.

Une réflexion spécifique sur le stationnement est attendue, le premier niveau, très haut, peut être scindé en 2 pour réaliser un stationnement en semi-enterré.

2. Bâtiment B

La démolition du bâtiment B est préconisée. Elle permettra la revente de parcelles de jardins privés, sur la totalité du linéaire de part et d'autre du bâtiment, à destination des riverains de la rue Rouget de l'Isle. Une attention particulière devra être portée aux limites séparatives des fonds de jardin. À l'issue de la démolition la Ville rachètera au promoteur la partie qui aura été préalablement dépolluée, dévolue aux jardins privés. Le plan de cession de ces jardins sera établi en accord entre la Ville et le promoteur.

3. Bâtiments C et D

Après démolition, les parcelles occupées actuellement par les bâtiments C et D seront destinées à accueillir des logements neufs correspondant au souhait de la Ville d'opérations mixtes et de densité raisonnable. La reconstitution d'un front bâti le long de la rue Montgolfier est envisageable. La forme urbaine pressentie est composée de maisons de Ville et/ou d'un petit immeuble collectif. L'accroche et l'intégration au bâti environnant seront déterminantes.

- L'emprise obtenue par la démolition des bâtiments C et D permet en partie d'organiser les circulations au sein du projet, entre le Boulevard et la rue Montgolfier.
- En front à rue Montgolfier : il est préconisé la construction d'un programme de logements intermédiaires ou en petit collectif ou de types Maison de Ville. La Ville portera une attention



particulière sur le gabarit proposé qui devra être compatible avec celui de la rue de type maisons de ville.

- En cœur d'îlot (bâtiment D) : un espace vert privatif, un espace de stationnement ou une construction de type béguinage seront proposés. Une attention devra être portée sur l'intégration avec le bâti et les jardins voisins.

Le site, inscrit en secteur QPV (Quartier Politique de la Ville), a obtenu en janvier 2020 une dérogation de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) permettant la production de logements locatifs sociaux, sur la base de la programmation suivante : 17 PLUS et 5 PLAI. Ces logements bénéficieront d'un financement au titre de la reconstitution des logements démolis dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) et devront donc être portés par un bailleur démolisseur (Vilogia, LMH ou Partenord). Si toutefois le programme devait évoluer, une nouvelle demande de dérogation sera nécessaire auprès de la Direction de l'Habitat de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP ANRU).

III. Organisation de la consultation

1. Équipe et compétences requises

La consultation porte sur une équipe composée d'un promoteur et d'un bailleur social associés à un architecte et à un paysagiste.

2. Forme et déroulement de la consultation préalable à la cession

Cette consultation n'est pas constitutive d'un marché public.

Elle se déroulera en deux phases. La Ville de Roubaix analysera l'ensemble des dossiers conformes au cahier des charges. Un comité composé d'élus et de personnalités qualifiées choisira 3 candidats admis pour la seconde phase de la procédure.

- Phase 1 « Candidature » permettant de sélectionner trois (3) groupements de promoteur / bailleur social/ concepteur répondant au mieux aux critères décrits dans le règlement de la consultation.
- Phase 2 « Offre » donnant lieu à la réalisation d'une esquisse architecturale et d'une proposition de prix d'achat du terrain permettant de désigner in fine le lauréat.

Le jury sera composé de 5 membres désignés par le maire, soit 4 élus de la Ville et un représentant technique en tant que personnalité qualifiée.

3. Documents de la consultation

Le présent cahier des charges comporte les caractéristiques du site à vendre, les orientations à respecter par les acquéreurs éventuels dans le cadre de leurs propositions et le déroulement de la consultation.

Il est mis à disposition sur la page internet de la ville de Roubaix à l'adresse suivante : <https://www.roubaix.fr/services-infos-pratiques/amenagements/appel-a-projets-site-hibon>



Les acquéreurs potentiels sont invités à visiter le site les jeudi 18 novembre 2021 à 10 heures 30 et 25 novembre 2021 à 14 heures 30.

La présence à la visite sera préalablement confirmée par mail au service immobilier de la ville de Roubaix : Mme Coralie COULON : ccoulon@ville-roubaix.fr (03 20 66 45 51)

4. Remise des offres de proposition d'acquisition

La proposition sera remise par écrit, en langue française, en 3 exemplaires au format papier et au format PDF sur clé USB par voie postale à l'adresse suivante (le cachet de la poste faisant foi) :

Ville de Roubaix
Pôle Aménagement de la Ville et des Bâtiments
Service Immobilier
CS 70737
59066 Roubaix Cedex 01

Ou remise contre récépissé sur rendez-vous exclusivement (tel 03 20 66 48 66) à l'adresse suivante:

Hôtel de Ville de Roubaix,
17 Grand' place
Accueil immobilier urbanisme Bureau C1-10

Du mardi au vendredi de 8 heures 30 à 12 heures 15 et de 13 heures 30 à 17 heures 15.
Le samedi de 8 heures 30 à 11 heures 45.

Date limite de dépôt le 31 janvier 2022 à 18 heures.

Les propositions parvenues ultérieurement ne seront pas examinées.

En soumettant une proposition, les acquéreurs potentiels reconnaissent et acceptent avoir obtenu les informations suffisantes pour faire leur proposition, sans demande de garantie de leur part, sous les seules conditions qui seront spécifiées à l'acte authentique de vente.

5. Contenu de la proposition

En phase 1 :

- Une note de motivation, d'intention et d'engagement. Cette note détaillera l'insertion urbaine du site dans le quartier ainsi qu'une proposition de répartition spatiale des espaces (immeuble(s) réhabilité(s), espaces de stationnement, zone constructible, espaces verts et de biodiversité...), elle sera complétée d'une description du parti-pris urbain et d'éléments de phasage.
- Une notice de présentation et de composition de l'équipe comprenant plusieurs références en lien avec le présent règlement, ainsi que tout élément permettant de juger la solidité financière du groupement.



- Une notice explicative sur l'organisation de l'équipe et plus précisément les conditions de répartition des rôles et missions entre l'opérateur et l'équipe de conception.
- Les intentions de l'équipe au regard du projet urbain, architectural et environnemental et notamment au regard de l'OAP thématique PCAET.

À l'issue de la phase 1, le comité de sélection de l'opération sélectionnera au regard des dossiers de candidature, 3 équipes maximum.

Ce choix se fera à l'aide des critères suivants :

- Respect des orientations programmatiques exprimées par la Ville, compréhension et pertinence au regard du projet urbain et environnemental (40% de la note globale).
- Pertinence et références du groupement, solidité financière du groupement (30% de la note globale).
- Complétude de l'équipe de conception proposée, répartition des tâches au sein du groupement et respect des éléments de calendrier souhaités par la Ville² (30% de la note globale).

En phase 2 :

Chaque équipe retenue devra renseigner le formulaire ci-annexé et fournir une note de présentation comprenant les informations suivantes :

- **Identification de l'acquéreur** : dénomination sociale, coordonnées complètes, nom du/des dirigeants, représentant légal ou personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer, numéro SIRET, capacité financière (chiffre d'affaire global sur les 3 derniers exercices).
- **Offre ferme et définitive d'acquiescer** le bien comprenant une **proposition de prix d'acquisition**: Le candidat est invité à proposer un prix d'acquisition HT pour la totalité du foncier cédé. La Ville de Roubaix 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.
- **Engagement d'acceptation** du cahier des charges.

Chaque équipe remettra une proposition conforme au présent cahier des charges comportant les éléments suivants :

- Une note explicative du projet (10 pages maximum) avec description du projet et des orientations urbaines ainsi qu'une description du parti pris architectural complétée des orientations en matière de gestion du chantier, de zéro déchet et d'économie circulaire et de respect du PCAET.
- Un plan masse du projet en format A3 permettant de comprendre les modalités proposées, l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager, de visualiser l'usage fonctionnel des espaces (organisation du bâti, accès aux constructions et desserte interne...) ainsi que tout document de type plan ou coupe, nécessaire à la compréhension du parti pris architectural et d'aménagement retenu.

² Cf article III.7 Planning prévisionnel



- Un schéma d'insertion du projet dans son environnement proche et son accroche aux bâtis voisins, des perspectives et/ou images de référence illustrant le projet, ses façades urbaines et la qualité architecturale visée, dans le respect du Site Patrimonial Remarquable de la Ville de Roubaix.
- Un schéma sur l'usage fonctionnel des espaces, la localisation et les modes de traitement des résidus urbains.
- Un plan d'organisation du stationnement indiquant notamment le nombre de places envisagé, ainsi qu'un plan de végétalisation.
- Une note sur les modes de gestion des produits d'habitat proposés.
- Un bilan financier permettant d'apprécier la transparence, la robustesse et la fiabilité de l'offre.
- Un planning consolidé de réalisation et montage du projet, détaillant les dates prévisionnelles de signature du compromis, les éventuelles études techniques ou réglementaires, le dépôt et l'obtention des autorisations d'urbanisme et environnementales, la signature de l'acte, la livraison.

6. Critères de jugement en phase 2

Au-delà du strict respect des orientations du présent cahier des charges (critère éliminatoire) les propositions en phase 2 seront évaluées en priorité sur :

- la qualité des projets, leur qualité architecturale, l'adéquation du projet présenté avec l'environnement existant (40 % de la note globale)
- le montant de l'offre financière faite à la Ville (20% de la note globale)
- la fiabilité du bilan financier (coûts de construction et prix de commercialisation envisagé) (20 % de la note globale)
- l'intégration dans la proposition des démarches de chantier propre, d'économie circulaire et zéro déchet (20% de la note globale).

Chaque prospect sera informé par courrier de la suite donnée à sa proposition.

Les 2 candidats non retenus en phase 2 seront rémunérés à hauteur de 10 000 € chacun.

7. Planning prévisionnel

- Lancement de la consultation : mardi 26 octobre 2021.
- Visites du site : les jeudi 18 novembre 2021 à 10 heures 30 et jeudi 25 novembre à 14heures 30
- Rendu des candidatures : lundi 31 janvier 2022 à 18 heures.
- Jury choix des candidatures admises en phase 2 : courant février 2022.
- Rendu des offres finales : mercredi 1 er juin 2022 à 18 heures.
- Audition des candidats : Le cas échéant à la demande de la Ville et dans le respect de l'égalité de chacun des candidats.
- Jury de sélection finale : courant juin 2022.
- Désignation du candidat retenu : vendredi 8 juillet 2022 au plus tard.
- Conseil municipal 2nd semestre 2022.
- Date limite de dépôt de PC : 30 juin 2023.



IV. Informations complémentaires

1. Interruption de la procédure

S'agissant d'une vente amiable, la Ville se réserve le droit de ne pas donner suite aux propositions reçues ou d'interrompre le processus de vente sans qu'une indemnisation ne puisse être sollicitée à ce titre. Au cas où la Ville déciderait d'interrompre la procédure après le jury de phase 2, chacun des 3 groupements retenus recevrait alors la somme de 10 000 €.

2. Formalisation des engagements

Si l'appel à projets est fructueux, une promesse synallagmatique de vente et d'achat devra être signée entre la Ville de Roubaix et le lauréat dans les 4 mois suivant la délibération autorisant la vente. Passé le délai de 4 mois, la Ville de Roubaix aura la possibilité de ne pas donner suite avec le lauréat et de déclarer lauréat le candidat suivant dans le classement. Le délai de 4 mois pour signer un acte de vente ou une promesse s'applique alors au nouveau lauréat à compter de la date de la notification de sa désignation. La promesse de vente reprend la description du programme immobilier sélectionné, le calendrier de l'opération.

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 tout recours.

La signature définitive de l'acte de vente devra intervenir au plus tard avant le 31 mars 2024.

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 (soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède)
- Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi,
- Il sera subrogé dans tous les droits du vendeur relativement aux biens.
- Il s'assurera de la compatibilité du site cédé avec la réalisation de son opération.
- Il s'engagera à mentionner son partenariat avec la commune dans toutes les actions de communication portant sur le projet.



3. Fixation du prix de vente

La Ville a établi un prix-plancher de cession s'élevant à 650 000 €. Ce prix a été établi sur la base du prix d'acquisition initial de la Ville et de l'ensemble des frais annexes qu'elle a engagés.

4. Transfert de propriété

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente. L'acquéreur prendra possession réelle et effective des terrains dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété. L'offre de contracter est ferme et non modifiable. Le prix d'acquisition sera acquitté, suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété, au notaire en charge de la rédaction de l'acte. À défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la Ville de Roubaix aura la faculté : soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales, soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux lois et règlements.

5. Impôts

Le candidat acquéreur retenu supportera les impôts et taxes de toute nature à partir du jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente.

6. Frais

L'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition, seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenu, en sus du prix de vente.

7. Clauses résolutoires

Des clauses résolutoires seront intégrées à l'acte de vente afin de garantir le respect du projet présenté.

Si le projet n'a pas démarré dans les 2 ans suivant l'obtention du permis de construire correspondant au projet retenu, la vente sera résolue. Les frais de notaire seront alors à la charge du vendeur.

En cas de non achèvement des travaux la vente pourra également être résolue.

8. Suivi de projet

Le preneur s'engagera à évaluer et à rendre compte à la commune 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.

