



Centre Hospitalier
de Tourcoing

APPEL A PROJETS EN VUE DE LA CESSION D'UN TENEMENT FONCIER

DOCUMENT D'ORIENTATIONS & REGLEMENT DE CONSULTATION

Date et heure limites de remise des offres : 10 janvier 2022 à 12h00

PREAMBULE

Le centre hospitalier de Tourcoing est un établissement public de santé faisant partie du Groupement Hospitalier de Territoire Lille Métropole Flandre Intérieure et déployant l'ensemble de ses activités sur trois sites géographiques.

Le site Dron à Tourcoing concentre l'essentiel de ses activités : la totalité de l'activité MCO, SSR, USLD et deux EHPAD (119 et 60 places). En centre-ville de Tourcoing est implanté un autre EHPAD de 90 places (résidence Isabeau du Bosquel). Enfin, rue des Ravennes à Bondues est implanté un dernier EHPAD « résidence Les Fougères » de 105 places autorisées. La totalité des places autorisées du Centre hospitalier de Tourcoing en EHPAD s'élève à 374.

Afin de répondre aux besoins de la population qu'il dessert, le projet stratégique de l'établissement prévoit une profonde modernisation des activités MCO de l'établissement et une réduction capacitaire de ses activités EHPAD. Dans le cadre de ces orientations, la cessation progressive de l'activité du site des Fougères à Bondues s'est achevée en septembre 2021.

L'objectif du centre hospitalier est l'aliénation définitive et complète de ce site et sa meilleure valorisation financière possible, afin de contribuer au financement du programme d'investissement engagé par le centre hospitalier sur la totalité de ses activités.

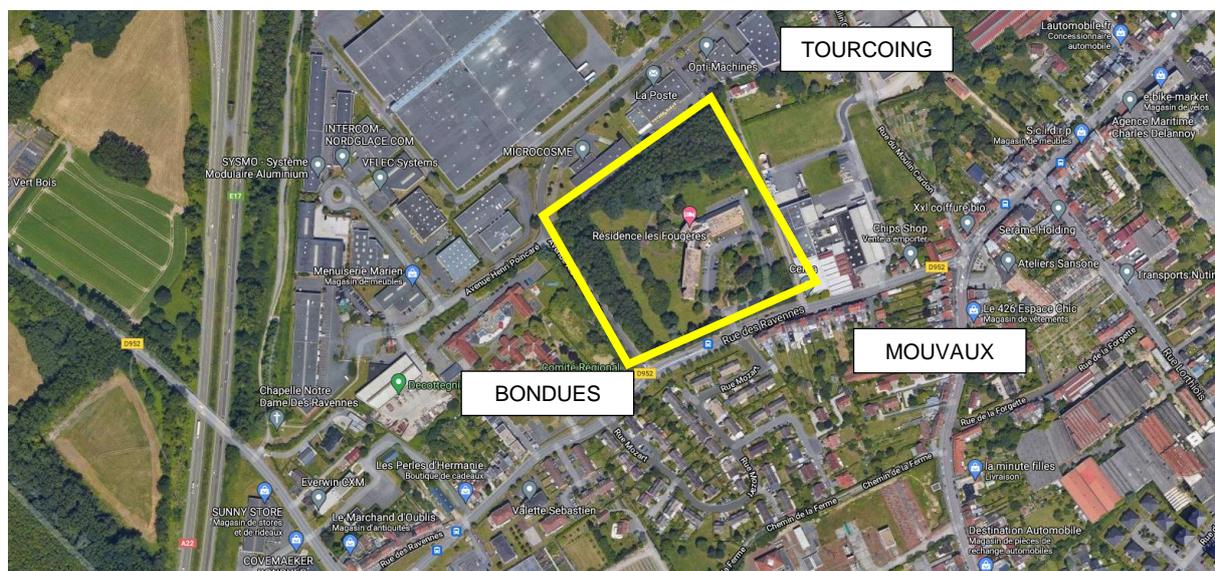
L'importance de la superficie de ce site (3,36 ha) constitue une opportunité exceptionnelle de développement urbain. Par sa taille, l'emprise foncière nécessite la prise en compte d'un certain nombre d'orientations d'aménagement définies notamment dans le document local d'urbanisme.

Le présent document d'orientations expose les modalités de consultation des opérateurs ainsi que les modalités de mise en œuvre de cession de cet ensemble foncier bâti et non bâti situé à BONDUES dont le Centre hospitalier de Tourcoing est propriétaire et procède à la mise en vente sur la base d'une mise en concurrence.

DESCRIPTION DU SITE

Le site et son environnement

Avec une population de 10 000 habitants, la commune de BONDUES est limitrophe des villes de TOURCOING et de MOUVAUX, à proximité du site concerné.



Les enjeux d'aménagement de ce site sont majeurs pour l'ensemble du quartier. Ils nécessitent la prise en compte d'un certain nombre d'éléments visant à assurer l'intégration du futur projet au sein de ce territoire jouxtant les villes de TOURCOING et MOUVAUX.

La cession qui interviendra à l'issue du présent Appel à Projets portera sur le site en l'état, la démolition éventuelle de tout ou partie du bâti sera à la charge de l'acquéreur.

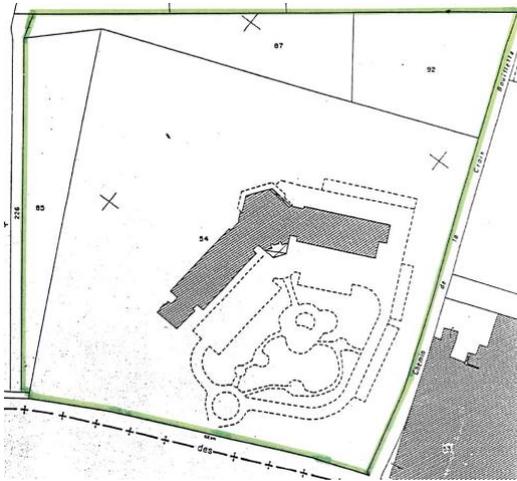
Le propriétaire actuel (Centre Hospitalier) fera son affaire du déclassement du site du domaine public hospitalier.

Le terrain

Le terrain détenu par le Centre hospitalier de Tourcoing à BONDUES est d'un seul tenant et sis au 62b, rue des Ravennes.

Les références cadastrales sont les suivantes : 000 BC 54 ; 000 BC 85 ; 000 BC 87 ; 000 BC 92.

La surface totale est de 33 664 m².



Outre sa situation privilégiée, à l'interface des 3 communes (Bondues, Tourcoing, Mouvaux), un des atouts du site est la présence d'un grand parc arboré, régulièrement entretenu et des arbres de taille importante.

Le bâti

Le terrain accueille aujourd'hui un bâtiment d'une emprise au sol de 7 557.60 m² construit en 1981 sur 4 niveaux (dont le rez-de-jardin) et qui a accueilli jusqu'en septembre 2021 une activité d'EHPAD (105 places).



Le présent document comporte un certain nombre d'annexes relatives aux diagnostics réalisés :

- Diagnostic gaz et conformité des installations à l'article ERP CTR 232-1-12-GZ30
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat des risques de pollution des sols
- Dossier technique amiante : DTA avant travaux / DTA avant démolition (le pré rapport figure en annexe à la présente consultation ; le rapport définitif sera diffusé en ligne)

Connaissance sur les matériaux amiantés

Le vendeur a fait réaliser un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante suivant le programme de l'arrêté du 26 juin 2013 qui fixe le programme du diagnostic avant démolition d'immeuble.

Le diagnostic réalisé a fait l'objet d'un pré rapport qui est annexé au présent cahier des charges de cession. Le rapport définitif sera mis en ligne dès réception par le vendeur.

Il n'est pas prévu que le cédant réalise des investigations complémentaires sur cette thématique.

Le preneur mettra en œuvre toutes les dispositions complémentaires nécessaires pour compléter l'état de connaissance sur les matériaux contenant de l'amiante, et ce, au préalable d'engager les travaux de réhabilitation ou de démolition de l'immeuble et en phase avec les textes réglementaires applicables.

Le preneur s'engage à respecter ces dispositions.

Le PLU

Le site proposé à l'acquisition est actuellement situé en zonage UAR4.2.

LE PLU 2 est accessible en ligne à l'adresse suivante :

<https://documents-plu2.lillemetropole.fr/PLU2.html>

Les obligations afférentes à ce zonage ont vocation à s'appliquer dans le cadre d'un futur projet. Le PLU en vigueur s'impose aux propositions de projet formulées par les candidats.

LES ORIENTATIONS DEFINIES PAR LE CEDANT

Les propositions formulées par les candidats devront permettre au Centre hospitalier de Tourcoing de valoriser au mieux de ses intérêts le patrimoine de l'établissement en vue de contribuer au financement de son ambitieux programme d'investissement.

Compte tenu de l'importance stratégique de ce site en termes d'aménagement urbain, le Centre hospitalier de Tourcoing précise à travers le présent document les orientations dont les candidats pourront s'inspirer dans la conception de leurs propositions de projet.

Compte tenu de sa situation et du règlement applicable du PLU en vigueur, le projet proposé s'inscrira dans un quartier mixte à dominante résidentielle mettant en valeur le patrimoine paysager existant et s'inscrivant dans son environnement urbain.

Les orientations en matière d'habitat

Il n'est pas fixé de limites basse ou haute quant au nombre de logements, les orientations du présent document, ajoutées aux règles du PLU devant permettre de réaliser un quartier de qualité où il fait bon vivre.

Le PLU stipule la nécessité de retrouver pour au moins 40% de la surface plancher, de logements répondants aux critères de la loi SRU (LLS, accession sociale, BRS, maison relais notamment...), le reste des logements pouvant être destinés à une accession libre.

Les orientations en matière urbaine

- **Le respect du caractère arboré du site**

Le site actuel présente l'avantage de disposer d'un parc arboré important. Le projet d'aménagement devra tenir compte de cet existant, en veillant plus particulièrement aux points suivants :

- Préserver la frange arborée et arbustive sur tout le périmètre ;
- Prévoir un espace vert central commun à l'ensemble du bâti ;
- Préserver l'ilot arboré situé face à l'entrée rue des Ravennes ;
- Conserver le maximum d'arbres remarquables existants sur le site ;
- Privilégier des solutions intégrées et adaptées en matière de stationnement résidentiel (intégration paysagère, stationnement visiteurs, etc.). ;

Le cédant sera particulièrement vigilant au respect du caractère arboré du site.

Enfin, il est demandé que le projet favorise l'intégration au bâti ou paysagère des coffres concessionnaires et éventuels postes techniques concessionnaires dans le ou les bâtis ou dans des maçonneries en cohérence avec le ou les bâtis.

- **La connexion du site aux axes de circulation**

Au regard des enjeux d'intégration urbaine et de connexion du site au réseau viaire, il est demandé aux candidats de proposer des solutions adaptées favorisant une bonne desserte automobile du site tout autant que les mobilités douces.

Le candidat sera attentif de faire en sorte de traiter les connexions avec les voies environnantes :

- La rue des Ravennes ;
- La rue Calmette ;
- Le potentiel que constitue le chemin de la Croix Bouillette (dans une possible perspective d'aménagement ultérieur pouvant relier ce chemin à la rue Moulin Cardon)

ORGANISATION DE LA CONSULTATION PREALABLE A LA CESSION

Documents de la consultation

Le présent document comporte les caractéristiques du bien à vendre, les orientations générales à prendre en considération par les candidats du présent appel à projets dans le cadre de leurs propositions et le déroulement de la consultation.

Il est ici précisé que les projets portés dans le cadre des réponses à cet Appel à Projets ne répondent pas à un besoin spécifique du Centre Hospitalier de Tourcoing et de ses partenaires mais relèvent de l'initiative de leurs porteurs et répondent à leurs propres besoins. Par conséquent, le présent Appel à Projets ne s'inscrit pas dans le champ de la commande publique.

Ce document est mis à disposition des acquéreurs éventuellement intéressés par ce bien.

Le Centre hospitalier de Tourcoing peut être amené à publier des compléments d'information notamment en cas de questions d'acquéreurs potentiels. Les réponses qui seront apportées par le Centre hospitalier de Tourcoing feront l'objet d'une concertation préalable avec les services de la Ville de BONDUES. Elles seront communiquées à l'ensemble des acquéreurs potentiels s'étant manifestés auprès du Centre hospitalier de Tourcoing.

Le Centre hospitalier de Tourcoing s'octroie la possibilité de reporter la date de remise des propositions, à interrompre à tout moment le processus de vente, et le cas échéant à ne pas donner suite aux différentes propositions reçues dans le cadre de la présente consultation, sans qu'une indemnisation ne puisse être sollicitée à ces titres.

Des visites sur site sont organisées le 13/12/2021 à 14H00 et le 14/12/2021 à 14H00.

Remise de proposition par les candidats

La proposition sera remise par écrit, en langue française, au format papier et au format PDF sur clé USB par voie postale (LRAR) à l'adresse suivante :

**Centre hospitalier de Tourcoing
Direction
155, rue du Président Coty
59 200 TOURCOING**

La remise sur place à la même adresse contre récépissé est également possible.

Date de dépôt : lundi 10 janvier 2022 - 12h00

Les propositions parvenues postérieurement à cette date et à cette heure 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.

Contenu de la proposition

L'acquéreur potentiel est tenu de remettre :

- Le formulaire ci-annexé ;
- Cadre de réponse Excel : bilan/offre de charge financière
- Une note explicative du projet.

Le formulaire ci-annexé à remettre comporte :

- L'identification de l'acquéreur incluant les modalités d'association le cas échéant ;
- L'offre d'acquérir le bien ;
- La proposition de prix en euros (valeur nette de tout droit ou taxe) ;
- Un engagement de mise en œuvre sur lequel le candidat prend un engagement quant à l'inscription de l'opération dans le calendrier du renouvellement des contrats de solidarité urbaine.

Charge foncière : cadre de réponse Excel : bilan/offre de charge financière à compléter

La note explicative du projet comporte notamment :

- **Une description du projet et des grandes orientations urbaines retenues**, intégrant le niveau de mixité sociale inscrit dans le projet et ses modalités concrètes ; (5 pages A4 maximum)
- **Les pièces graphiques permettant d'apprécier l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager**, de visualiser le parti pris en matière d'aménagement et d'architecture des bâtiments, l'usage fonctionnel des espaces (organisation du bâti, dessertes internes, voies de circulation et accessibilité, espaces de stationnement, espaces verts et de convivialité), la localisation des logements sociaux et autres natures de logements ; (Planches A3 présentant des croquis, schémas, images de références, permettant d'illustrer le parti envisagé.)

- La proposition programmatique détaillée reprenant les propositions du candidat s'agissant des de la mixité sociale, des typologies de logements et des formes urbaines, ... (5 pages A4 + 1 tableau de synthèse A3 maximum)

Modalités de sélection des offres

CRITERES
<p>Offre d'achat et modalités d'acquisition – 70%</p> <ul style="list-style-type: none"> • Montant de l'offre • Qualité, sincérité et fiabilité de l'offre financière au regard notamment de l'échelonnement du prix et des compléments de prix et de la cohérence du bilan proposé au regard du marché immobilier local (volume constructible, prix de sortie, rythmes d'écoulements, ...) • Garanties financières et de bonne fin apportées par l'opérateur • Conditions essentielles de la vente dont les conditions suspensives • Plan de financement des différents volets du programme de construction
<p>Qualité et ambition urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des projets (y compris qualité d'usage et de gestion) – 30%</p> <ul style="list-style-type: none"> • qualité et ambition du projet paysager • qualité urbaine • qualité d'usage • qualité technique • qualité des logements et l'offre typologique • mixité programmatique

Le preneur devra présenter une offre de prix net vendeur pour l'acquisition du site, comprenant les frais inhérents, notamment en cas de projet de démolition du bâti existant, et autres aléas qui seront à sa seule charge.

Les propositions seront analysées par le Centre hospitalier de Tourcoing, en concertation avec la ville de BONDUES.

Des négociations pourront intervenir le cas échéant avec les acquéreurs potentiels ayant remis les meilleures propositions.

Tous les déposataires d'offre régulièrement reçue seront informés par courrier de la suite donnée à leur proposition.

Une lettre d'acceptation de l'offre d'achat par le Centre hospitalier de Tourcoing sera adressée à l'acquéreur qui sera le cas échéant retenu, après délibération du Conseil de surveillance du Centre hospitalier.

LES CONDITIONS DE CESSION

Le site sera vendu en l'état.

Dès lors qu'un acquéreur aura été retenu et que la décision de cession aura été notifiée par le Centre hospitalier, la vente sera légalement constituée à la signature d'un acte authentique de vente, qui sera précédé d'une promesse synallagmatique de vente précisant une date de réitération.

L'acquéreur pourra se faire assister du notaire de son choix.

La promesse de vente donnera lieu au versement d'un acompte de 5% sur prix de vente dans les trois mois de sa signature.

Régularisation de la vente

Le paiement sera effectué comptant en totalité le jour de la réitération de l'acte authentique de vente, déduction faite du montant de l'acompte.

Les frais d'acte et autres accessoires à la vente sont à la charge exclusive de l'acquéreur.

ANNEXES

- Annexe 1 – Formulaire
- Annexe 2 – Cadre de réponse financier
- Annexe 3 – Diagnostic gaz et conformité des installations à l'article ERP CTR 232-1-12-GZ30
- Annexe 4 – Diagnostic de performance énergétique
- Annexe 5 – Etat des risques de pollution des sols
- Annexe 6 – Dossier technique amiante
- Annexe 6.1 – Pré-Rapport DTA