

DOSSIER DE CONSULTATION RELATIF**A L'APPEL A CANDIDATURES****Terrain de la VILLE DE PARIS
ET DROIT AU BAIL EMPHYTEOTIQUE****D'un ensemble sis à FRESNES (Val de Marne), 83 avenue de la Paix****OFFRE D'ACHAT****LE SOUSSIGNE :**

Monsieur Philippe JAMES, agissant en qualité de **Directeur Général** de VALOPHIS HABITAT, Office Public de l'Habitat dont le siège social est à Saint Maur des Fossés (94100), 81 rue du Pont de Créteil, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro B 78 5769 555, en vertu des attributions qui lui ont été conférées par le Conseil d'Administration de Valophis Habitat en sa séance du 22 février 2013

Dénoté ci-après « **le Candidat** »

A PREALABLEMENT à son offre objet des présentes déclaré et rappelé ce qui suit:

DECLARATIONS ET GARANTIES DU CANDIDAT

Le Candidat déclare et garantit les informations suivantes :

- disposer de moyens et d'expérience dans le domaine des logements sociaux
- être une société de droit français, dûment constituée et existant valablement, dont le siège social est à l'adresse indiquée en tête des Présentes,
- ne pas avoir fait et ne pas faire l'objet de mesures visées aux articles L 611-1 et suivants et L 620-1 et suivants du Code de commerce portant sur le redressement judiciaire et qu'aucune procédure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes visés ci-dessus, n'est susceptible d'être introduite par un tiers,

- n'avoir fait l'objet d'aucune demande en nullité ou en dissolution,
- avoir la capacité légale pour conclure et exécuter ses obligations nées des Présentes, sous réserve de l'approbation du montant de l'offre par le Bureau du Conseil d'Administration de VALOPHIS HABITAT qui se réunira **le 01 juillet 2014**.

(En effet, à la date de signature des Présentes, il était impossible de réunir le Bureau de Conseil d'Administration de VALOPHIS HABITAT, les nouveaux administrateurs n'étant pas encore renouvelés par le Conseil Général à la suite des élections municipales du 23 et 30 mars 2014.

Par délibération du 19 mai 2014, le Conseil Général a nommé les membres du Conseil d'Administration de VALOPHIS HABITAT.

En tenant compte du délai légal de convocation, le premier Conseil d'Administration ne pourra être réuni que le 10 juin 2014 pour nommer les membres du Bureau du Conseil d'Administration.

En conséquence, le premier Bureau du Conseil d'Administration de VALOPHIS HABITAT ne pourra être réuni pour approuver cette offre d'achat que le 01 juillet 2014.)

- la signature et l'exécution des Présentes ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni aux statuts, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des Présentes; spécialement qu'en signant les Présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.
- ses mandataires sociaux ne sont frappés d'aucune interdiction.



DOSSIER DE CONSULTATION – CADRE CONTRACTUEL

Préalablement il est rappelé qu'il a été organisé en vue de l'appel à candidatures, un processus de consultation par la Ville de PARIS (le **VENDEUR**), permettant au Candidat, assisté de ses conseils, de prendre connaissance du Dossier de Consultation, afin de lui permettre d'apprécier la situation juridique, fiscale, commerciale et financière, administrative, technique et environnementale du Terrain mis en vente et de l'Immeuble édifié sur le Terrain.

Sauf précision particulière, les termes écrits avec une majuscule sont définis dans le Dossier de Consultation.

Le Candidat reconnaît que, dans le cadre de la Consultation, compte tenu du savoir-faire et de l'expérience professionnelle dont il doit faire part, et de la prise de connaissance des informations mises à sa disposition par la VILLE DE PARIS, il a pu analyser, visiter le Terrain et l'Immeuble et réaliser ses propres investigations, le tout avec les conseils et hommes de l'art de son choix, qu'il a donc été en mesure d'apprécier la situation juridique, fiscale, technique, environnementale et administrative de l'Immeuble et de son Projet, et qu'en conséquence la Vente, si elle se réalise, aura lieu sans garantie d'aucune sorte autre que la garantie d'éviction prévue à l'article 1626 du Code civil.

OFFRE D'ACHAT

Par les présentes, le Candidat offre à la VILLE DE PARIS d'acquérir le Terrain aux conditions figurant dans le Dossier de Consultation et dans la présente Offre d'Achat, sous réserve de l'intégration des modifications majeures formulées sur le projet de promesse de vente et sur le projet d'acte dans une liste annexée aux présentes (sous dossier 1-2).

L'Offre d'Achat est ferme, non modifiable, et ne peut être rétractée jusqu'à la signature de la Promesse, sauf réception, par le Candidat d'une lettre de l'administration parisienne.

DESIGNATION DU TERRAIN

A FRESNES (94260), 83 Avenue de la Paix

Figurant au cadastre savoir :

Savoir			
	Partie de E	160	18358 m ² environ

Un terrain grevé du Bail Emphytéotique, lequel fera l'objet d'une cession par ELOGIE au profit du soussigné concomitamment à la signature de la Promesse de vente.

Ledit Terrain figurant sous teinte rose du plan annexé au Règlement de la Consultation.

Le Candidat Retenu offre également de se porter acquéreur pour le temps restant à courir du Bail Emphytéotique actuellement consenti au profit de la société ELOGIE et en vertu duquel ont été édifiées, les constructions suivantes constituant l'Immeuble.

DELAI

La présente Offre est consentie pour un délai expirant au plus tard 12 mois après la fin du délai de remise des offres, prorogeable de 2 mois par notification du Maire de Paris aux candidats.

A défaut d'acceptation écrite dans ce délai, la présente offre sera caduque.



REALISATION

L'acceptation de l'Offre par le conseil de la Ville de PARIS obligera le Candidat à signer :

- avec ELOGIE : une cession du Bail Emphytéotique aux charges, prix et conditions fixées dans le projet annexé au Règlement de la Consultation, dans un délai maximum de 3 mois après le caractère exécutoire de la délibération du Conseil de PARIS retenant sa candidature
- et avec la VILLE DE PARIS : une Promesse de vente aux charges et conditions du projet annexé au règlement de la consultation dans un délai maximum de trois (3) mois après le caractère exécutoire de la délibération du Conseil de PARIS retenant sa candidature et autorisant la signature de la Promesse de Vente.

PROJET

Le Candidat présente le Projet suivant :

Projet de renouvellement et d'aménagement urbain visant :

- * à **démolir** en plusieurs phases **la totalité** des cinq bâtiments présents sur le site et à **reconstruire** en plusieurs phases des programmes de logements neufs représentant **290 logements** (soit environ 20 300 m2 de surface de plancher) dont 200 logements en locatif social (environ 14 000 m2 de surface de plancher) et 90 logements en accession sécurisée à prix maîtrisés (environ 6 300 m2 de Surface de plancher) .
- * à créer des voiries internes (piétonnes et carrossables), pour partie viabilisées, permettant d'assurer la desserte interne et la défense incendie optimum des futurs îlots.
- * à mettre en œuvre un processus opérationnel compatible avec une temporalité très longue liée à la libération des 182 logements occupés à ce jour et au relogement des occupants en priorité dans le patrimoine Fresnois de Valophis Habitat (ZAC en régie ou autre processus)

PRIX

L'Offre est faite aux conditions financières suivantes :

Sur la base d'un bilan d'aménagement joint au présent dossier intégrant les frais liés à la démolition, aux relogements, à la viabilisation, etc..., la quote-part afférente à l'acquisition du terrain de la Ville de Paris s'élève à :

- **4 380 000 € HT pour les 14 000 m2** environ de Surface de plancher à destination de logement en **locatif social** : soit un ratio unitaire de **313 €HT** par m2 de surface de plancher.
- **2 120 000 € HT pour les 6 300 m2** environ de Surface de plancher à destination de logement en **accession sécurisée** : soit un ratio unitaire de **337 €HT** par m2 de Surface de plancher.

Sur la base du Projet présenté, le Prix de Vente prévisionnel global ressort à la somme de **6 500 000 €HT**

En tout état de cause et sous réserve de la confirmation des enveloppes définies ci-dessous liées au surcoût de Mise en Etat Environnemental, le Prix de Vente tel que calculé ci-dessus ne pourra pas être inférieur au Prix Global Minimum de **Six millions et cinq cent mille euro hors Taxe**.



Le Surcout de Mise en Etat Environnemental tel que défini au Dossier de Consultation et accepté par le Candidat est de :

- **50 000 €HT** pour des suggestions de pollution liée à la présence de la cuve de fioul abandonnée dont la présence est suspectée.
- **100 000 €HT** pour le traitement de la pollution liée à la qualité des remblais.

Pour l'application de la clause d'intéressement figurant dans le dossier de Consultation et dans la Promesse, le Candidat indique que pour tout m² supplémentaire réalisé en accord avec le maire de Fresnes, les montants sont les suivants :

- Prix Unitaire par m² de Surface de Plancher à destination de logement social: **313 €HT**
- Prix Unitaire par m² de Surface de Plancher à destination de logement en accession: **337 €HT**

Le Candidat accepte que ce prix soit soumis aux modalités de variation et de vérification définies dans les clauses, charges et conditions générales de la Promesse de vente, figurant dans les Annexes du Dossier de Consultation.

Cette proposition de prix est faite en euros net vendeur, hors droits, taxes et frais.

Le paiement du prix sera effectué **comptant** en totalité le jour de la signature de l'acte authentique de vente.


ACCEPTATIONS ET ENGAGEMENTS DU CANDIDAT

Le Candidat accepte expressément les termes du Dossier de Consultation, notamment de toutes les conditions environnemental, technique, juridique, financier, et de délai, de l'acquisition qui y figurent. Il s'oblige à respecter la clause de confidentialité.

Il s'engage en particulier à construire un ou des immeubles conformes à ce qui peut être autorisé par le Plan Local d'Urbanisme de la VILLE de FRESNES et le Projet devra s'inscrire harmonieusement dans le contexte urbain du site et dans son évolution projetée.

FAIT à Saint Maur-des-Fossés
le 22 Mai 2014

Le Directeur Général



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU VAL DE MARNE
VAIOPHIS
HABITAT

Philippe JAMES

**Annexe 1 à l'offre d'achat
Ville de Paris – les Groux**

**Modifications sur les données juridiques et financières particulières
inscrites dans les projets de promesse de vente et d'acte
authentique**

1) Modifications sur le projet de promesse de vente

- **Désignation du Notaire de l'acquéreur :** Etude Lacourte

- **Article 2-3-7 (p. 6) : Prorogation de Bail Emphytéotique**

A supprimer :

« Aux termes d'un acte reçu par Maître DUFOUR, notaire sus-nommé, le [•], la VILLE DE PARIS et le preneur à bail sont convenus de proroger le bail emphytéotique du 1^{er} mars 1963 jusqu'au 30 juin 2017. »

- **Article 2-3-14 (p. 8) : Cession de Bail Emphytéotique**

Nouvelle rédaction :

« Le bénéfice de Bail Emphytéotique est transféré au Candidat Retenu, concomitamment aux présentes suivant acte reçu par Maître DUFOUR, notaire sus-nommé. Dans l'hypothèse où l'acte de vente ne serait pas signé à terme par le candidat retenu, l'immeuble reviendra au bailleur dans son état actuel. »

- **Article 3-5-3 (p. 11) : Complément de prix :**

Le contrôle des surfaces est à prévoir en plusieurs phases compte-tenu du planning prévisionnel de démolition/reconstruction décrit dans le projet urbain.

Nouvelle rédaction du dernier alinéa de l'article :

« Les parties s'engagent alors à régulariser un acte complémentaire constatant le paiement dudit complément de prix dans les trois mois suivant l'achèvement des immeubles. »

- **Article 3-6-2 (p.14 et 15) : Conditions suspensives :**

A négocier dans l'intérêt du candidat retenu en fonction du phasage de l'opération de démolition/ reconstruction :

Conditions suspensives à ajouter :

- Accord du préfet sur le dossier d'intention de démolir
- Accord de la Ville de Fresnes sur le projet d'aménagement ainsi que sur le montage proposé (ZAC en régie ou PUP avec permis d'aménager)

Condition suspensive à supprimer :

- Obtention du permis de construire définitif du terrain.

- **Article 3-7-4 (p.18) : Servitudes :**

Si existante, faire référence à la servitude liée au contrat d'antenne.

- **Article 3-12 (p.22) : Non revente du terrain en l'état :**

Ajouter la possibilité de revente de terrains sous forme de droits à construire dans un délai inférieur à 5 ans.



Annexe 1 à l'offre d'achat Ville de Paris – les Groux

- Article 3-16 (p.24) :

Rédaction à modifier :

« Dépôt, par le candidat retenu, du dossier d'intention de démolir auprès du Préfet dans un délai de six mois à compter des présentes et au plus tôt le 30 décembre 2014. »

2) Modifications sur le projet d'acte de vente

- P.12 : Reprise des emprunts contractés par le cédant :

Reprise uniquement des emprunts 1%.

Saint Maur-des-Fossés
le 22 Mai 2014

Le Directeur Général



Phillippe JAMES