



Appel à manifestation d'intérêt pour l'Office public de l'habitat LMH

→ Cahier des charges

Sommaire

P 5 CHAPITRE I : EXPOSÉ DU PROJET DE LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

P 6 ARTICLE 1 : OBJET ET ÉTENDUE DE LA CONSULTATION

- 1.1 - Objet de la consultation
- 1.2 - Objectifs de la MEL en matière de politique locale de l'habitat
- 1.3 - Priorités que la MEL fixe à son Office :
objectifs de la convention d'objectifs et de moyens 2019-2028
- 1.4 - Présentation de l'OPH Lille Métropole Habitat

Synthèse

P 12 ARTICLE 2 : LES AMBITIONS POURSUIVIES PAR LA MÉTROPOLE

- 2.1 - La recherche d'un partenaire opérationnel et financier
- 2.2 - Prérequis en cas d'évolution du statut de LMH :
la Métropole majoritaire au capital de la future structure-cible à constituer
- 2.3 - Un projet qui doit répondre aux priorités de la MEL
et assurer la continuité de la qualité de service de l'Office

P 15 CHAPITRE II : ORGANISATION DE LA CONSULTATION

P 16 ARTICLE 3 : DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION - ÉTAPES ET CALENDRIER

P 17 ARTICLE 4 : CRITÈRES DE JUGEMENT DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

- 4.1- Critères de jugement des candidatures
- 4.2- Critères de jugement des offres

P 18 ARTICLE 5 : TRANSMISSION ET CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION

P 18 ARTICLE 6 : PRÉSENTATION DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

- 6.1- Présentation des candidatures
- 6.2- Présentation des offres

P 20 ARTICLE 7 : CONDITIONS DE REMISE DES OFFRES

- 7.1- Conditions de remise des candidatures
- 7.2- Conditions de remise des offres provisoires et définitives

P 23 CHAPITRE III : PRÉCISIONS COMPLÉMENTAIRES

P 24 ARTICLE 8 : FACULTÉ DE RENONCIATION DE LA MÉTROPOLE

- Annexe 1 : Convention d'objectifs et de moyens entre la MEL et LMH – 2019-2028
- Annexe 2 : Présentation de la gouvernance et de l'organisation de LMH
- Annexe 3 : Communiqué de l'Appel à Manifestation d'Intérêts
- Annexe 4 : Engagement de confidentialité
- Annexe 5 : Formulaire d'engagement (offre n°2)



Résidence Aérodrome - Lille

CHAPITRE I

EXPOSÉ DU PROJET DE LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

ARTICLE 1

OBJET ET ÉTENDUE DE LA CONSULTATION

1.1 - Objet de la consultation

LILLE MÉTROPOLE HABITAT (ci-après « LMH ») est un office public de l'habitat (OPH) rattaché à la Métropole Européenne de Lille (ci-après « Métropole » ou « MEL »). L'OPH détient et gère un patrimoine de 35.000 logements environ, répartis dans plus de 60 des 95 communes du territoire de la Métropole.

La Métropole a lancé des réflexions et des études sur l'évolution de l'OPH en 2023.

Suite à la restitution de ces études, la Métropole souhaite identifier un partenaire qui :

- Accompanyerait la mise en œuvre du plan stratégique de patrimoine (PSP) de LMH (réhabilitation, maintenance et poursuite du développement) grâce à un partenariat dont la forme reste à définir, répondant ainsi aux besoins du territoire métropolitain.
- Pourrait prendre aux côtés de la MEL une participation dans une société à constituer, soit sous forme de société anonyme d'habitations à loyer modéré (SAHLM), appelée aussi « Entreprise Sociale pour l'Habitat » (ESH), soit sous forme de société d'économie mixte (SEM), laquelle solliciterait l'agrément HLM prévu à l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).
- Pourrait souscrire, dans l'hypothèse d'une évolution de statut, à une **augmentation de capital d'au moins 50 millions d'euros**, afin de permettre à la société de réaliser les ambitions du plan stratégique patrimonial (PSP) adopté par LMH.
- Pourrait proposer toute autre modalité de partenariat répondant aux objectifs de la MEL définis dans le présent cahier des charges.

À cet effet, la Métropole souhaite procéder à un appel à manifestation d'intérêt. Dans ce cadre, le présent cahier des charges, ensemble avec ses annexes, a pour objet de fixer le cadre général de la procédure.

1.2 - Objectifs de la MEL en matière de politique locale de l'habitat

La Métropole européenne de Lille a adopté son nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) en juin 2023. Celui-ci met en avant les trois défis majeurs que le territoire souhaite relever en la matière :

- développer un habitat de qualité au travers d'un investissement fort à réaliser sur le parc existant (8 200 réhabilitations par an à mener dont 3 000 dans le parc public) mais aussi par le développement d'une offre nouvelle avec 6 200 logements par an à créer pour répondre aux besoins de la population.
- Favoriser la mixité sociale par un habitat diversifié s'adaptant aux contextes locaux et permettant un accès.
- Promouvoir un habitat abordable et adapté répondant aux besoins de la population et notamment des publics les plus spécifiques.

C'est dans cet esprit que le PLH 3 de la MEL s'est construit autour de cinq orientations :

- inscrire le PLH dans le projet métropolitain (SCoT, PCAET, PLU, SDIT, action foncière...),
- massifier la rénovation de l'habitat existant et réguler l'habitat locatif privé,
- soutenir une production de logements durables, désirables, abordables,
- faire respecter le droit à un habitat digne pour tous les métropolitains,
- promouvoir une métropole solidaire qui accompagne les parcours résidentiels des habitants vulnérables ou aux publics spécifiques.

—→ **Ces objectifs** sont portés par l'Office Public Métropolitain LMH qui conjugue non seulement de très forts besoins de réhabilitation de son parc mais aussi un souhait de développement permettant de participer activement à la réponse aux besoins du territoire. Son fort ancrage territorial, sa présence importante dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ainsi qu'une politique historique d'augmentation modérée de ses loyers en font un acteur qui s'inscrit pleinement dans l'objectif de solidarité porté par le PLH. Néanmoins ces caractéristiques, couplées à un contexte économique peu favorable (augmentation des coûts de construction et des taux d'intérêts), fragilisent financièrement l'Office et amènent la Métropole européenne de Lille à lui rechercher un partenaire qui saura apporter son expertise du logement social et son assise financière pour lui permettre de relever pleinement les défis qui sont ceux du territoire de la métropole européenne de Lille.

Appel à manifestation d'intérêt

l'Office Public d'Habitation à Loyer Modéré (LMH), recherche un partenaire opérationnel et financier

1.3 - Priorités que la MEL fixe à son Office : objectifs de la convention d'objectifs et de moyens 2019-2028

Une convention d'objectifs et de moyens¹ lie LMH à la MEL pour la période 2019-2028. Celle-ci garantit un soutien financier en investissement et en fonctionnement évalué chaque année au regard de critères de performance prédéfinis.

LMH bénéficie également des aides de droit commun de l'État et de la MEL au même titre que les autres bailleurs sociaux présents sur le territoire métropolitain, que ce soit pour l'offre nouvelle ou la réhabilitation.

La convention d'objectifs et de moyens définit leurs engagements respectifs pour développer, renouveler et améliorer l'offre de logements sociaux de LMH :

- la production de 300 logements PLAI, PLUS et PLS en moyenne par an dans les proportions définies dans le PLH, dont une part importante consacrée à la reconstitution de l'offre locative sociale démolie dans le cadre du NPNRU, et des exigences liées aux typologies et à la surface des logements, à la forte ambition environnementale, à l'accessibilité des logements neufs aux personnes en situation de handicap ;
- la réhabilitation de 500 logements minimum et la remise en location de 20 logements diffus vacants techniques par an ;
- la diversification de l'offre de logements avec des PLS (25 % de la production PLUS-PLAI-PLS en droit commun), des logements en accession abordable ou libre dont des PSLA et BRS, une offre à bas loyers à destination des étudiants et aux métropolitains vieillissants, des résidences sociales et pensions de famille dans le cadre du plan « Un logement d'abord » ;
- la poursuite du rééquilibrage territorial du patrimoine en orientant la production nouvelle en dehors des QPV.

1.4 - Présentation de l'OPH LILLE MÉTROPOLE HABITAT

1.4.1. Statut de l'organisme et chiffres clé

LMH est un OPH rattaché à la MEL, enregistré au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille sous le numéro 413 782 509 et dont le siège social est sis 425 boulevard Gambetta à Tourcoing (59200).

LMH est issu de la fusion en 2006 des trois OPAC de Lille, Roubaix et Tourcoing. Il compte parmi les offices publics de l'habitat les plus importants de France par le nombre de logements détenus et gérés.

Au 31 décembre 2023, LMH détient et gère environ 35 000 logements locatifs sociaux et équivalents-logements, répartis assez inégalement sur le territoire de la Métropole, avec environ :

- **15 500 logements locatifs sociaux à Lille, soit la moitié du parc social de la ville,**
- **6 500 logements locatifs sociaux à Roubaix,**
- **5 000 logements locatifs sociaux à Tourcoing,**
- **4 000 logements locatifs sociaux à Villeneuve-d'Ascq,**
- **et 4 100 logements locatifs sociaux répartis sur plus d'une cinquantaine de communes du reste de la Métropole, ce nombre étant en croissance depuis quelques années pour plus de diversification du parc.**

¹ Voir en annexe 1

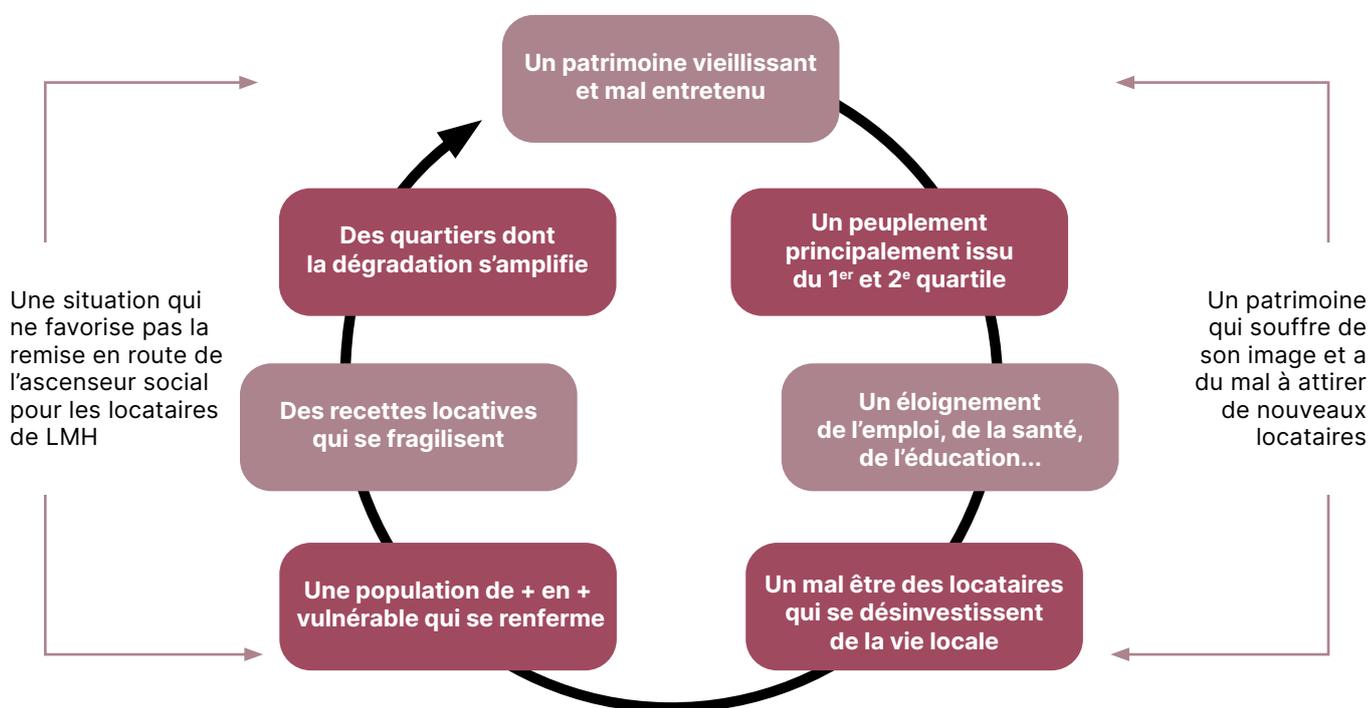
1.4.2. Un rôle social reconnu²

LMH est reconnu comme le bailleur le plus social de la Métropole, en réponse à une réalité de situation des ménages du territoire qui nécessite le maintien de loyers abordables et très abordables. Son patrimoine est situé à 70 % dans des QPV. Plus de 60 % de ses locataires bénéficient de l'APL, allocation qui constitue à l'heure actuelle 45 % des recettes de loyer de LMH (environ 60 millions d'euros). Les loyers sont plus bas que la moyenne des loyers du territoire et ne sont alignés sur le plafond des conventions APL, à la relocation, que depuis

une délibération du Conseil d'administration de LMH de 2016. Le rapport ANCOLS de 2019 note à quel point LMH assure de manière qualitative son rôle de bailleur des classes sociales les plus fragiles. Mais ce même rapport note aussi la fragilité technique de son patrimoine.

Son patrimoine est très concentré et constitué majoritairement de grands ensembles immobiliers conventionnés PLUS/PLAI dans lesquels des efforts importants de présence sont maintenus pour animer la mixité sociale positivement.

État des lieux



² Voir en annexe 2

1.4.3. Le plan stratégique de patrimoine (PSP) de LMH et la vision du développement de l'OPH pour la période 2024 / 2035

→ Une stratégie de réhabilitations qui vise la remise à niveau du parc de l'Office

Le parc de LMH est situé en zone à forte densité où la demande de logement social ne cesse d'augmenter depuis des années. La rotation et la vacance sont faibles. Mais avec une moyenne d'âge de 45 ans, le parc de LMH devient de manière récurrente un sujet de réclamations de la part des locataires. À noter que les hausses des prix du gaz et de l'électricité ont mis les locataires en difficulté avec des régularisations de charges très importantes, le tout pour un confort limité du fait de la faible qualité thermique d'une grande partie des bâtiments.

LMH compte aujourd'hui environ 9 000 logements avec une étiquette énergétique (DPE) E et environ 800 logements classés en F et G.

Entre 2010 et 2020, LMH a investi en moyenne 27 millions d'euros par an (270 millions d'euros sur la période) dans son programme de réhabilitation avec environ 4 000 logements réhabilités.

Ce rythme s'avère insuffisant pour rattraper les situations techniques dégradées et traiter durablement les passoires thermiques. **LMH doit, pour répondre aux enjeux de de la transition énergétique, et réhabiliter environ 12 000 logements entre 2024 et 2035, incluant le NPNRU en cours de réalisation.**

La loi Climat et Résilience et l'objectif de neutralité carbone 2050 obligent LMH, comme tous les bailleurs de France, à entrer dans une logique de réhabilitation intense de son patrimoine, en commençant évidemment par ses sites les plus fragiles et en investissant lourdement, **avec un montant moyen estimé à 85.000 € par logement** pour une rénovation complète, **en euros courants** (isolation, mise aux normes, réfection des intérieurs logements, parties communes, extérieurs, étanchéité, ascenseurs et autres automatismes).

Ce programme de réhabilitation représente un investissement pour l'organisme estimé à **1,2 milliard d'euros** courants financés pour partie par des fonds propres (17%), des subventions de la MEL et de l'État (9%) et le recours à l'emprunt long terme (74%).

→ Une stratégie de maintenance nécessaire

En parallèle de ce programme de réhabilitation, LMH intensifie ses travaux de maintenance et de renouvellement de composants, ascenseurs, automatismes, circuits de chauffage, toitures et étanchéité, pour apporter des réponses rapides et concrètes à l'inconfort des locataires. L'ensemble de ces dépenses courantes représentent environ **500 millions d'euros sur la période 2024 / 2035.**

→ Une poursuite du développement du parc à la hauteur des enjeux du PLH de la MEL

Les ambitions de développement posées par le PLH de la MEL sont importantes et LMH doit y contribuer à la fois pour les Métropolitains mais aussi pour son propre équilibre financier à long terme. Il est important que LMH puisse continuer à se développer et à se diversifier via une offre nouvelle de logements locatifs sociaux et intermédiaires.

Selon les termes de la convention MEL/LMH signée en 2019, LMH doit produire à minima **300 logements locatifs sociaux neufs par an**, incluant la reconstitution de l'offre NPNRU.

Pour accompagner sa stratégie de diversification, LMH souhaite dépasser cet objectif en investissant notamment dans les friches de la MEL ou dans la conversion de bâtiments tertiaires pour produire une offre supplémentaire de PLS / PLI / Commerces / tertiaires, et ainsi participer à moyen/long terme à rééquilibrer sa structure locative et constituer des réserves foncières « liquides », véritables fonds propres de demain.

Au global, l'ambition chiffrée dans le Plan Financier Moyen long Terme (PMT) prévoit à minima 3 600 LLS et 2 150 lots diversifiés (LLI / Commerces / etc...) sur la période 2024-2035.

Le coût de cette ambition de développement de 5.750 unités sur la période est de l'ordre de 1 227 million d'euros courants a priori financés à 20 % par des fonds propres, à 7 % par des subventions de la MEL et de l'État et à 73 % par le recours à de l'emprunt long terme.

En synthèse

Pour la réhabilitation et le développement, le PSP est estimé à environ **2,4 milliards d'euros**, qui nécessiteraient d'être financés par des fonds propres de LMH à hauteur de 445 millions d'euros d'ici - fin 2035. Or les capacités de reconstitution de fonds propres de LMH sont estimées entre 230 et 280 millions d'euros.

Dès lors, l'AMI a notamment pour objet d'identifier avec un partenaire opérationnel et financier l'ensemble des pistes permettant d'apporter les moyens complémentaires, estimés entre 120 et 150 millions d'euros en fonds propres ou quasi-fonds propres afin d'atteindre les objectifs fixés. D'autres leviers peuvent également être envisagés, collectivement, pour compléter le besoin en fonds propres du programme.

ARTICLE 2

LES AMBITIONS POURSUIVIES PAR LA MÉTROPOLE

2.1 - La recherche d'un partenaire opérationnel et financier

Au travers de cet AMI, la Métropole recherche un partenaire opérationnel et financier :

- partenaire opérationnel : l'objectif recherché est que LMH gagne en efficacité opérationnelle au bénéfice de ses locataires, via, par exemple, des mutualisations (de moyens, de savoir-faire, d'achats), des partages de bonnes pratiques, des retours d'expérience, ...,
- partenaire financier : un apport minimal et direct en fonds propres est nécessaire pour financer le PSP 2024 / 2035.

C'est la raison pour laquelle la MEL souhaite identifier un partenaire :

- avec lequel elle constituerait une société ayant vocation à être agréée pour la construction et la gestion de logements sociaux, aux fins d'absorber LMH, par voie de fusion si ce choix est retenu par les parties en présence ;
- qui apporterait à ladite société ainsi constituée des fonds propres, à la constitution et en souscrivant à une augmentation de capital d'au moins **50 millions d'euros, étant toutefois précisé que le besoin pour les dix prochaines années est estimé entre 120 et 150 millions d'euros pour la réalisation de sa stratégie de réhabilitation et de développement ;**
- avec qui partager une vision commune des autres moyens possibles à mettre en œuvre pour permettre à l'Office de réaliser ses missions et de tenir les engagements réglementaires et contractualisés avec la MEL à l'horizon 2035. **Il convient de noter que la MEL est ouverte à toute proposition complète ou toute variante qui n'impliquerait pas de changement de statut de l'Office.** L'augmentation de capital peut ne pas être l'unique dispositif qui sera proposé par le candidat. Le statut d'OPH pourrait ainsi être conservé le cas échéant.

Cette recherche de partenaire et les différentes étapes constitutives du futur projet de partenariat devront aboutir à la date impérative du 31 décembre 2025.

Au-delà de cet objectif opérationnel et financier, le candidat souhaitant s'engager aux côtés de la Métropole dans cette opération devra ainsi tenir compte des éléments qui suivent.

2.2 - Prérequis en cas d'évolution du statut de LMH : La Métropole majoritaire au capital de la future structure-cible à constituer

Dans l'hypothèse d'une évolution du statut de LMH, il résulte des dispositions prévues à l'article L. 411-2-1 du CCH que seul un organisme HLM ou une SEM agréée pour la construction et la gestion de logements sociaux peut absorber par voie de fusion un OPH.

La Métropole, dans le cadre du présent AMI, privilégierait ainsi deux formes de structure-cible :

—> **une société d'économie mixte**, qui devra solliciter l'agrément prévu à l'article L. 481-1 du CCH. La Métropole détiendra nécessairement, en application des dispositions relatives aux SEM locales (art. L. 1522-1 du CGCT), plus de 50 % du capital social, le partenaire identifié en détenant au minimum 15 %, et jusqu'à 49,99 % ;

—> **une société anonyme d'HLM**. Pour rappel, une telle société doit avoir la majorité de son capital social détenu par un actionnaire de référence (en l'occurrence, la MEL), qui peut être constitué d'un groupe de deux ou trois actionnaires, liés entre eux par un pacte d'actionariat de référence (art. L. 422-2-1 du CCH). Pour autant, aucune disposition n'interdit à l'actionnaire de référence de conclure un pacte d'actionnaires avec un actionnaire d'une autre catégorie, par exemple de la catégorie 4 (autres personnes physiques et morales).

Dans le cadre de son offre, le candidat devra :

- **préciser la forme juridique qui a sa préférence, les raisons de ce choix et les ambitions portées par le candidat pour la poursuite du projet de l'Office ;**
- **indiquer clairement le montant de sa participation financière au projet, quelles qu'en soient les formes ;**
- **indiquer quel pourcentage de participation il souhaiterait détenir à la constitution de la société (SA ou SEM) puis à l'issue de l'opération d'augmentation du capital, en cas de déblocage des fonds progressif ;**
- **proposer un calendrier de l'opération d'augmentation du capital et de financement, le cas échéant, dans le respect de la date butoir fixée au 31 décembre 2025.**

Il convient de préciser que la convention d'objectifs et de moyens, signée en 2019 entre la MEL et l'Office, cesse dans le cas d'une évolution en SEM ou en ESH.

2.3 - Un projet qui doit répondre aux priorités de la MEL et assurer la continuité de la qualité de service de l'Office

Comme décidé par délibération du Conseil métropolitain du 28 juin 2024, la MEL fixe comme priorités :

- la réalisation du programme de réhabilitation à l'horizon 2035 ;
- le maintien du budget de maintenance ;
- le maintien des efforts de gestion courante (vacance, impayés, coût de structure) ;
- le maintien de la présence sociale sur le terrain.

Les candidats pourront actionner différents leviers et prioritairement :

- la hauteur de l'ambition de production neuve et sa diversification ;
- les modalités d'investissements dans les programmes neufs (propriété pleine, démembrement de propriété pour limiter les fonds propres apportés par le bailleur, etc.) ;
- l'intégration de vente en bloc de parc ancien à d'autres bailleurs sociaux pour permettre des investissements dans des nouveaux logements ;
- la hausse des ventes de logements aux occupants ;
- d'éventuelles mutualisations sur des projets ou des compétences spécifiques.

Le projet d'association garantira l'engagement social historique, ADN de LMH. Dans l'hypothèse d'une évolution du statut de LMH, celle-ci ne devra pas remettre en cause la pérennité de la vocation sociale de l'organisme.

Cette vocation sociale historique s'incarne au quotidien par :

- une présence forte sur le terrain via des agences implantées dans les territoires et une présence sociale de proximité avec :

—> **des médiateurs en charge de la tranquillité résidentielle dans chaque agence,**

—> **des chargés de cadre de vie, en relais des médiateurs, présent sur les grands ensembles immobiliers en quartier prioritaire de la ville,**

—> **des conseillers sociaux, relais entre les locataires en difficultés et les différentes structures publiques, associatives ou privées de soutien et d'aides.**

- L'atteinte des objectifs d'attribution notamment aux quartiles les plus fragiles, en poursuivant les efforts engagés en matière de mixité sociale,
- La poursuite de la stratégie de maintien d'un reste à vivre décent dans les mutations
- Les efforts de gestion sur les charges récupérables, qui doivent être diminuées dans les prochaines années
- Des efforts en cours pour améliorer durablement la qualité de service rendue aux habitants.

Le candidat devra présenter dans son projet de pacte d'actionnaires des garanties relatives à des invariants auxquels la MEL est attachée, à savoir la qualité de service rendu aux locataires, et la pérennisation d'une présence sociale de proximité.

La Métropole sera attentive à la politique sociale du candidat, qu'il devra également détailler dans son offre, à l'aide notamment des données essentielles de la BDES (base de données économiques et sociales).



CHAPITRE II

ORGANISATION DE LA CONSULTATION

ARTICLE 3

DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION - ÉTAPES ET CALENDRIER

Comme indiqué dans le communiqué³, publié le 20 septembre 2024, la procédure se décompose en plusieurs étapes :

- **Première étape** : les candidats manifestent leur intérêt préalable par courrier formalisé avec l'accord de confidentialité signé avant le **10 octobre 2024 à 16h**.
- **Deuxième étape** : ouverture de l'accès à la data-room aux candidats sélectionnés à l'issue de la première étape, permettant ainsi une meilleure prise de connaissance des données relatives à LMH et les enjeux pour les années à venir ; au maximum pour le **31 octobre 2024**.
- **Troisième étape** : remise des offres initiales (offre 1 → dite provisoire) au maximum pour le **29 novembre 2024 à 16h**.
- **Quatrième étape** : audition des candidats et négociations **entre le 6 et le 9 janvier 2025**.
- **Cinquième étape** : remise de l'offre ferme (offre 2 → dite définitive) au maximum pour le **24 janvier 2025 à 16h**.
- **Sixième étape** : auditions définitives **entre le 5 et le 7 février 2025**.
- **Septième étape** : validation de la décision par le **Conseil métropolitain d'avril 2025**.

La Métropole sélectionnera des candidats sur la base des critères explicités ci-après.

Les candidats admis à présenter une offre en seront informés au maximum le 31 octobre 2024 (date prévisionnelle). L'accès aux documents de la data-room leur sera alors immédiatement ouvert et les candidats devront adresser une **offre initiale, dite offre 1**.

Les offres 1 seront analysées par la MEL, au regard des objectifs fixés à l'article 2 et en application des critères de sélection fixés à l'article 4 du présent cahier des charges.

La MEL se réserve la possibilité de demander des précisions aux candidats pour les besoins de l'analyse. Les candidats pourront également être auditionnés.

La MEL se réserve également le droit d'engager des négociations avec les candidats dont l'offre aura été jugée en adéquation avec les objectifs fixés dans le présent cahier des charges.

À titre indicatif, ces négociations pourraient se dérouler durant le mois de janvier 2025 et pourront porter sur l'ensemble des éléments de l'offre.

À l'issue de cette phase, les candidats adresseront leur **offre définitive**, intégrant une note d'actualisation listant le cas échéant les ajustements et précisions apportés à l'offre provisoire.

La Métropole désignera, conformément aux critères visés à l'article 4 du présent cahier des charges, le lauréat. Dans l'hypothèse d'un changement de statut, la Métropole et le lauréat ainsi désigné procéderont à la mise au point du projet de pacte d'actionnaires.

³ Voir en annexe 3

ARTICLE 4

CRITÈRES DE JUGEMENT DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

4.1- Critères de jugement des candidatures

La Métropole retiendra les candidats sur la base des critères **non priorisés** suivants :

- les **capacités financières** de l'entité qui souhaite engager un partenariat opérationnel et financier avec la MEL suivant les modalités détaillées au 2.1 *supra* ;
- **la capacité du candidat à bâtir un projet commun avec la Métropole.**

Cette capacité sera appréciée sur la base des éléments suivants :

- la compréhension par le candidat des enjeux du territoire de la Métropole en matière de logement et sa contribution actuelle auxdits enjeux, évaluée à partir d'une note présentant :
 - sa compréhension des enjeux du PLH métropolitain,
 - ses données de production actuelle sur le territoire métropolitain,
 - sa politique en matière de développement d'une offre nouvelle de logement (part dans la production neuve de locatif et d'accession, BRS, part dans la production de PLUS / PLAI / PLS, politique de vente HLM, ...),
- la politique du candidat en matière de gestion locative et de proximité, qui pourra être appréciée à partir des éléments suivants :
 - l'organisation actuelle du candidat en matière de proximité avec les locataires, répartition entre le siège et les agences, organigramme-type d'une agence,
 - les indicateurs de la qualité de la relation avec les locataires,
 - la politique de sécurité.
- la politique sociale du candidat, appréciée à partir des données de la BDES des trois dernières années.

4.2- Critères de jugement des offres

La MEL sera attentive de manière générale aux propositions formulées par le candidat pour le devenir du projet de développement de son Office et la garantie du respect de ses objectifs en matière de logement social sur son territoire. Un socle de valeurs partagées en faveur de la pérennisation d'un parc social durable, abordable et soutenable est un élément central de la candidature.

La Métropole appréciera les offres en considération des critères **non priorisés** suivants :

1. Qualité de la réponse à l'ambition du projet et ses modalités financières

Dans l'hypothèse d'une évolution du statut de l'Office, le candidat devra indiquer le montant et le pourcentage de l'augmentation de capital à laquelle il propose de souscrire, ainsi que les modalités éventuelles de libération des actions ainsi souscrites en rémunération de cette augmentation de capital.

La Métropole sera particulièrement sensible à une libération intégrale d'au moins 50 millions d'euros dès la souscription.

Les candidats devront produire le plan de financement de leur proposition. Les candidats devront produire le plan de financement de leur proposition. Les sources de financement envisagées seront précisées (fonds propres, quasi-fonds propres, financements externes, ...).

Les candidats devront également préciser les conditions éventuelles posées à la souscription.

2. Qualité de la réponse au projet en termes d'exploitation (vivre ensemble, présence sociale de proximité)

3. Capacité du candidat à accompagner la Métropole dans les principes de gouvernance de la société énoncés dans le présent cahier des charges

4. Sécurité juridique du montage de l'opération

Les candidats devront présenter les modalités juridiques d'entrée au capital et de l'augmentation de celui-ci et présenter un calendrier juridique prévisionnel de l'opération projetée, de façon à sécuriser juridiquement la Métropole en vue du respect du délai impératif de finalisation de l'opération fixé au 31 décembre 2025. La MEL pourra partager les dates de ces instances décisionnelles à la demande du candidat.

Les candidats devront, si le montage juridique proposé prévoit qu'ils seraient co-actionnaires avec la MEL, produire à l'appui de leur proposition un projet de pacte d'actionnaires.

ARTICLE 5

TRANSMISSION ET CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le présent cahier des charges est remis gratuitement. Le dossier de consultation complet sera mis à disposition et remis gratuitement à chaque candidat admis à présenter une offre.

Il est disponible et téléchargeable depuis l'espace sécurisé (Data Room) qui sera ouvert à chacun des Candidats ayant signé l'engagement de confidentialité joint à la lettre d'appel à manifestation d'intérêt. Afin de pouvoir lire les documents de la consultation, les candidats devront disposer des logiciels leur permettant de lire les formats suivants : Zip, Word, Excel, power point, PDF Acrobat.

Le candidat devra renseigner, lors du téléchargement du dossier de consultation, son nom, une adresse électronique, ainsi que le nom d'un correspondant afin qu'il puisse bénéficier de toutes les informations complémentaires diffusées lors du déroulement de la présente consultation, en particulier les éventuels compléments (précisions, réponses, modifications).

La Métropole se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au dossier de consultation.

Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet. Si, pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite de réception des offres est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de la procédure, les candidats auront la possibilité de faire parvenir au plus tard dix (10) jours calendaires avant la date limite de réception des offres initiales et fermes, une question écrite à la Métropole. Toutes les questions devront obligatoirement être adressées par courriel à l'adresse : **evolutionlmh@lillemetropole.fr**

Toute question adressée par un quelconque autre canal ne sera pas prise en compte.

Toutes les réponses apportées à des questions complémentaires seront également adressés aux autres candidats.

ARTICLE 6

PRÉSENTATION DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

6.1- Présentation des candidatures

Les candidats auront jusqu'au **jeudi 10 octobre 2024** à 16h00 pour manifester leur intérêt à l'opération, en adressant une candidature qui devra comprendre :

- le **courrier de manifestation d'intérêt** pour l'opération décrite dans le présent cahier des charges ;
- un **mémoire technique** comprenant notamment :
 - 1. Une présentation de l'entité intéressée par l'opération (et le cas échéant du groupe) :**
 - l'implantation géographique de l'entité et, le cas échéant de son Groupe et des entités qui le composent ;
 - les valeurs de l'entité et, le cas échéant, de son Groupe et notamment ses valeurs d'intérêt général ainsi que celles de l'entité appelée à intervenir et les spécificités de son actionariat ;
 - les activités développées par l'entité et le cas échéant, son Groupe ainsi que la répartition de ces activités entre les différentes entités qui le composent ;

- les chiffres clés de l'entité et, le cas échéant, du Groupe et des entités qui le composent, faisant apparaître les éléments relatifs à la production d'une offre nouvelle de logements, par secteur géographique et par type de financement (PLUS, PLAI, PLS, logements intermédiaires, le cas échéant, logements « libres », accession sociale et accession libre), les actions engagées en vue de la rénovation énergétique et thermique des bâtiments (nombre de logements réhabilités, mode de rénovation), les données de la vente du patrimoine (vente HLM, ventes en bloc) ;
- le(s) organigramme(s) de l'entité et, le cas échéant de son Groupe et des entités qui le composent, faisant apparaître, pour chacun, sa forme juridique, les membres des instances décisionnelles (conseil d'administration, président et directeur général, ou conseil de surveillance et directoire), l'organisation et la répartition des différentes activités, le nombre de collaborateurs par activité, l'organigramme-type d'une agence de proximité ;

- la politique en matière de ressources humaines, avec les données essentielles de la BDES sur les trois dernières années (notamment nombre d'emplois, nombre de recrutements en CDI et en CDD, nombre et causes des départs) ;
- la politique en matière de RSE ;
- les indicateurs de la qualité de la relation avec les locataires (résultat des enquêtes de satisfaction sur les trois dernières années notamment) ;
- la politique de sécurité ;
- une présentation de la compréhension des enjeux du territoire de la Métropole Européenne de Lille et de la contribution actuelle à ces enjeux :

2. Les capacités administratives :

- les attestations et certificats datant de moins de six mois délivrés par les administrations et organismes compétents prouvant que l'entité intéressée a satisfait à ses obligations fiscales et sociales ;
- un extrait kbis ;
- le pouvoir de la personne signataire de la lettre d'intérêt, l'habilitant à engager le candidat.

3. Les capacités financières (pour l'entité intéressée) :

- le potentiel financier et l'auto-financement des trois dernières années ;
- les bilans et liasses fiscales des trois derniers exercices ;
- le cas échéant, les rapports du CAC sur les trois derniers exercices.

- **L' Accord de Confidentialité⁴, dûment signé.**

Il est précisé que les candidats ont la faculté de manifester leur intérêt seuls ou avec un partenaire. Dans cette seconde hypothèse, ils devront présenter l'ensemble de ces éléments pour l'entité intéressée et pour son partenaire.

6.2- Présentation des offres

L'offre des candidats, qu'elle soit provisoire ou définitive, devra comprendre, a minima, les éléments suivants **4 notes distinctes seront rédigées par le candidat :**

- le projet proposé et l'ambition en investissement et en fonctionnement,
- le montage juridique et financier avec un Visial à 15 ans / les hypothèses sous-jacentes le cas échéant,
- la gouvernance, les relations avec les partenaires et le pacte d'actionnaires, l'organisation interne de la future société le cas échéant.
- le cas échéant, le montant de l'augmentation de capital proposée, avec au minimum les précisions suivantes :
 - les éventuelles conditions posées à la souscription ;
 - la répartition envisagée du capital social avant et après l'augmentation de capital ;
 - les modalités de libération des actions souscrites en rémunération de l'apport en numéraire ;
 - tout autre élément utile à l'appréciation de l'offre.

S'il y a lieu, le projet de pacte d'actionnaires.

L'offre n°2 devra intégrer une note d'actualisation de l'offre n°1 listant les ajustements et précisions apportés.

⁴ Voir en annexe 4

ARTICLE 7 CONDITIONS DE REMISE DES OFFRES

7.1 - Conditions de remise des candidatures

Les manifestations d'intérêts seront remises à la MEL au plus tard le jeudi 10 octobre 2024 à 16h par voie dématérialisée à l'adresse suivante : **evolutionlmh@lillemetropole.fr**

Le courriel comportera plus précisément le courrier de manifestation d'intérêt, les autres documents demandés étant transmis via un lien WeTransfer ou équivalent sécurisé mentionné dans le courriel.

7.2 - Conditions de remise des offres provisoires et définitives

Les offres provisoires seront remises à la Métropole au plus tard le **29 novembre 2024** à 16h par voie dématérialisée à l'adresse suivante : **evolutionlmh@lillemetropole.fr**

Le courriel comportera un lien WeTransfer ou équivalent sécurisé vers les éléments mentionnés à l'article 6.

Les offres 2 ou fermes seront remises à la Métropole au plus tard le **24 janvier 2025 à 16h** suivant les mêmes modalités. Le fuseau horaire de référence sera celui de (GMT+01:00) Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid.

Les candidats peuvent également transmettre, dans les délais impartis pour la remise des plis, une copie de sauvegarde sur support physique électronique ou sur support papier. Cette copie est transmise sous pli scellé et comporte obligatoirement la mention : « copie de sauvegarde ».

Les formats électroniques dans lesquels les documents peuvent être transmis sont les suivants : zip, word 2000, excel 2000, power point 2000, pdf/acrobat 9.0.

Le candidat ne devra pas utiliser le format .exe ainsi que les développements effectués à l'aide de « macros ».

Tout document contenant un virus informatique fera l'objet d'un archivage de sécurité et sera réputé n'avoir jamais été reçu. Le candidat concerné en sera informé. Dans ces conditions, il est conseillé aux candidats de soumettre leurs documents à un anti-virus avant envoi.

La Métropole se réserve le droit de renoncer à tout moment à l'opération envisagée et ainsi de ne pas donner suite aux offres reçues, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les candidats. Cette faculté de renonciation pourra intervenir pour tout motif et sans justification.

Dans un tel cas, l'opération pourra toutefois être poursuivie par la Métropole selon toutes autres modalités.

En tout état de cause, le choix définitif du candidat devra faire l'objet d'une délibération du Conseil métropolitain.





Résidence Les voisins du Quai - Lomme

CHAPITRE III

PRÉCISIONS COMPLÉMENTAIRES

ARTICLE 8

FACULTÉ DE RENONCIATION DE LA MÉTROPOLE

La Métropole se réserve le droit de renoncer à tout moment à l'opération envisagée et ainsi de ne pas donner suite aux offres reçues, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les candidats. Cette faculté de renonciation pourra intervenir pour tout motif et sans justification.

Dans un tel cas, l'opération pourra toutefois être poursuivie par la Métropole selon toutes autres modalités.

En tout état de cause, le choix définitif du candidat devra faire l'objet d'une délibération du Conseil métropolitain.

Annexes



Résidence Rubik - Lille

OJET

ANNEXE 1

CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE MOYENS ENTRE LA MEL ET LMH – 2019-2028

→ <https://www.lillemetropole.fr>

ANNEXE 2

PRÉSENTATION DE LA GOUVERNANCE ET DE L'ORGANISATION DE LMH

1. Organisation de la gouvernance

Il est précisé ci-dessous les différentes instances et modalités d'animation de la gouvernance de l'Office. Celles-ci répondent à une organisation structurée et classique des OPH telle que définie par les textes.

Le Conseil d'administration est composé de 23 membres, dont 13 ont été nommés par la Métropole, collectivité territoriale de rattachement, parmi des élus et des personnalités qualifiées, en application des dispositions de l'article L. 421-8 du CCH.

Les 10 autres membres ont été désignés dans les conditions prévues à l'article R. 421-5 du CCH

- un membre a été désigné par la caisse d'allocation familiale du Nord,
- un membre a été désigné par l'Union départementale des associations familiales du Nord,
- un membre a été désigné par Action Logement Groupe,
- deux membres ont été désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le Nord,
- un membre représente les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ;
- quatre membres ont été élus par les locataires en qualité de représentants, dans les conditions prévues à l'article R. 421-7 du CCH. Le Conseil d'administration est présidé depuis septembre 2021 par Madame Anne VOITURIEZ, Vice-présidente du Conseil métropolitain de la MEL, déléguée au logement et à l'habitat, et Maire de Loos.

Le Conseil d'administration se réunit a minima quatre fois par an.

Le Conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'office et exerce notamment les compétences qu'il tient de l'article R. 421-16 du CCH. A ce titre, il valide les grandes orientations stratégiques et financières de l'organisme.

Il est soutenu par 3 organes de gouvernance complémentaires :

- **Le Bureau**, qui se réunit une fois par mois et est composé de sept membres dont la Présidente du Conseil d'administration. Le Bureau exerce les compétences qui lui ont été déléguées par le Conseil d'administration et à ce titre valide notamment les investissements de LMH ;
- **La Commission des finances** prépare les budgets et les atterrissages avec le Directeur Général avant leur validation par le Conseil d'administration ;
- **La Commission des Affaires Sociales et Contentieuses** est informée des mesures prises dans les dossiers de contentieux d'impayés de loyer.

D'autres organes existent et accompagnent le bon fonctionnement de l'organisme en rassemblant des membres du Conseil d'administration mais aussi des membres du personnel de l'Office.

Deux CALEOL (Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements) se réunissent une fois par semaine chacune, l'une pour les logements de LMH situés sur la moitié nord du territoire métropolitain, l'autre pour les logements situés sur la moitié sud. Elles attribuent, selon les règles du CCH, les logements aux demandeurs enregistrés régulièrement dans le SNE et procèdent à l'examen périodique de l'occupation des logements en application de l'article L. 442-5-2 du CCH.

Le Conseil de concertation locative rassemble les associations représentatives de locataires présentes sur le patrimoine de LMH et permet de partager les grandes orientations en matière de charges locatives, gestion, projets de réhabilitation, et plus généralement toutes mesures touchant au cadre de vie des locataires.

L'ensemble de ces commissions et groupements contribuent activement à la vie de l'organisme et à la définition de sa stratégie.

2. Les orientations stratégiques : « CAP 26 » et l'organisation opérationnelle de LMH

En décembre 2022, le Conseil d'administration a délibéré sur les orientations stratégiques de l'OPH et a adopté un plan intitulé « CAP 26 », construit autour de trois axes :

- **une proximité renforcée et spécialisée** pour optimiser l'exploitation technique, accompagner les enjeux de mixité et améliorer la tranquillité résidentielle,
- **une maîtrise d'ouvrage relancée** pour réhabiliter et améliorer massivement le patrimoine existant qui doit répondre aux défis à venir et assurer un développement à la hauteur des enjeux de la MEL posés dans le Plan Local de l'Habitat (PLH) ;
- **une gestion optimisée et une organisation orientée vers une meilleure performance opérationnelle et financière** pour se donner concrètement les moyens des ambitions posées par les deux premiers axes.



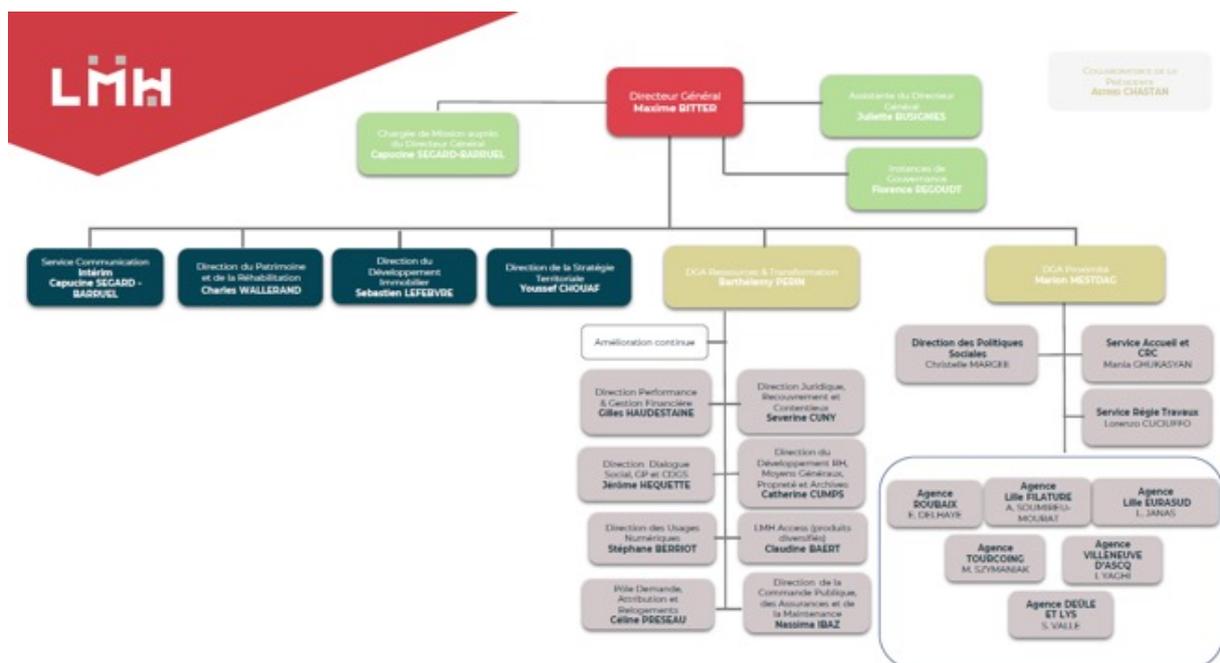
Appel à manifestation d'intérêt

L'Office Public d'Habitation à Loyer Modéré (LMH), recherche un partenaire opérationnel et financier

Le projet « CAP 26 » prévoit également **une organisation opérationnelle** adaptée à la mise en œuvre de ces 3 axes :

- un Directeur général qui encadre l'ensemble des fonctions patrimoniales vers l'objectif fixé,
- une Directrice générale adjointe en charge de la proximité, pour animer la relation client et l'exploitation court terme,
- un Directeur général adjoint ressources et transformation en charge de la gestion, de la performance opérationnelle et de l'amélioration continue.

Le siège regroupe les service centraux, l'ensemble des activités de maîtrise d'ouvrage et quelques services opérationnels.



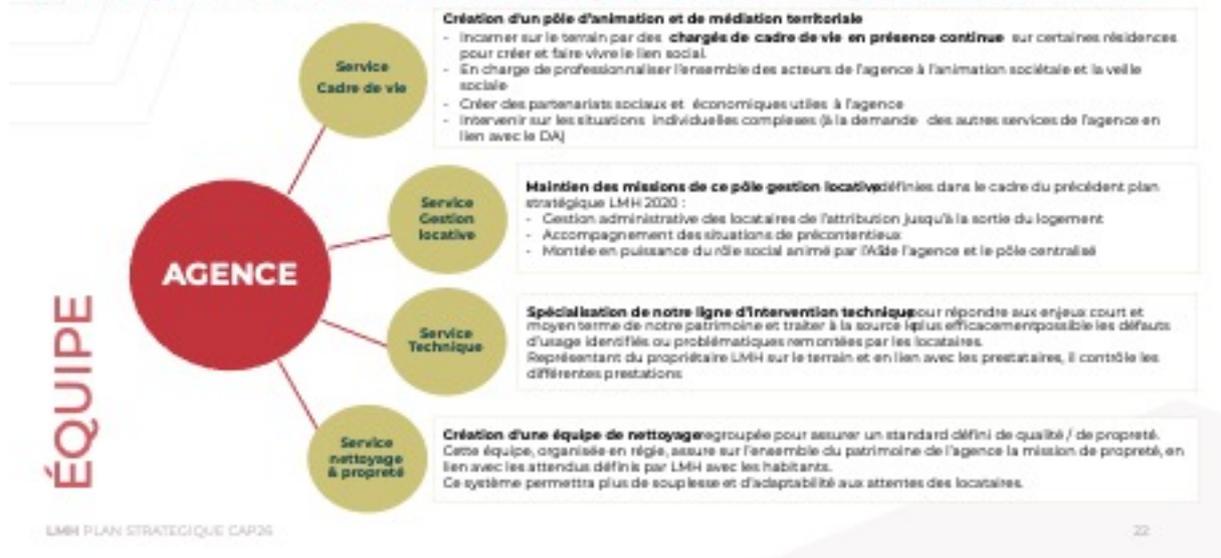
La proximité maille le territoire via six agences au service des locataires :

- deux agences à Lille : Lille Eurasud et Lille Filature,
- une agence à Roubaix,
- une agence à Tourcoing,
- une agence à Villeneuve d'Ascq,
- une agence, Deûle & Lys, pour les territoires plus détendus de la MEL.

Les agences, qui incarnent véritablement l'ancrage local et social de LMH, ont été réorganisées autour de 4 fonctions clefs :

Organisation par activités localisées : l'agence / l'antenne

Incarner la proximité, la relation directe aux locataires, la présence terrain, le rôle de propriétaire de nos résidences



Cette organisation de proximité a pour objectif de répondre aux enjeux de mixité sociale, d'accompagnement, de gestion optimisée du patrimoine, de tranquillité résidentielle, etc...

En synthèse, LMH est largement présent dans les QPV, et souhaite clairement et pleinement assumer cet héritage. C'est pour ces motifs que le projet « CAP 26 » prévoit cette forte présence sociale de proximité via les agences et notamment ses chargés de cadre de vie, assistants sociaux et chargé de propreté.

ANNEXE 3

COMMUNIQUÉ DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS

La Métropole Européenne de Lille (MEL), collectivité de rattachement de l'OPH Lille Métropole Habitat (LMH), recherche pour ce dernier un partenaire à la fois opérationnel et financier dont l'objet principal est le logement social.

Plus précisément, ce partenaire.

- accompagnerait la mise en œuvre du plan stratégique de patrimoine (PSP) de l'OPH (réhabilitation, maintenance et poursuite du développement) grâce à un partenariat dont la forme reste à définir, répondant ainsi aux besoins du territoire métropolitain.
- pourrait prendre aux côtés de la MEL une participation dans une société à constituer, soit sous forme de société anonyme d'habitations à loyer modéré (SAHLM), appelée aussi « Entreprise Sociale pour l'Habitat » (ESH), soit sous forme de société d'économie mixte (SEM), laquelle solliciterait l'agrément HLM prévu à l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).
- pourrait souscrire, dans l'hypothèse d'une évolution de statut de l'OPH, **à une augmentation de capital sous quelque forme que ce soit**, afin de permettre à la société de réaliser les ambitions du plan stratégique patrimonial (PSP) adopté par LMH.
- pourrait proposer toute autre modalité de partenariat répondant aux objectifs de la MEL définis dans le présent cahier des charges.

C'est l'objet du présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).

Vous trouverez dès lors ci-joint :

- le cahier des charges, présentant l'OPH LMH, sa stratégie, les attentes de la MEL, ainsi que le déroulé de la procédure d'AMI ;
- les annexes au cahier des charges, comprenant en particulier **un engagement de confidentialité**, à retourner signé, le cas échéant, avec le courrier par lequel votre organisme entend manifester son intérêt à cette opération, ainsi que le mémoire technique.

Les prochaines étapes sont les suivantes : dans la mesure où votre organisme souhaiterait manifester son intérêt, la MEL entend fixer le calendrier prévisionnel suivant (*calendrier susceptible d'adaptations décidées par la MEL*).

- **Première étape** : les candidats manifestent leur intérêt préalable par courrier formalisé avec l'accord de confidentialité signé avant le **10 octobre 2024 à 16h**.
- **Deuxième étape** : ouverture de l'accès à la data-room aux candidats sélectionnés à l'issue de la première étape, permettant ainsi une meilleure prise de connaissance des données relatives à LMH et les enjeux pour les années à venir ; au maximum pour le **31 octobre 2024**.
- **Troisième étape** : remise des offres initiales (offre 1 → dite provisoire) au maximum pour le **29 novembre 2024 à 16h**.
- **Quatrième étape** : audition des candidats et négociations **entre le 6 et le 9 janvier 2025**.
- **Cinquième étape** : remise de l'offre ferme (offre 2 → dite définitive) au maximum pour le **24 janvier 2025 à 16h**.
- **Sixième étape** : auditions définitives **entre le 5 et le 7 février 2025**.
- **Septième étape** : **validation de la décision par le Conseil métropolitain d'avril 2025**.

Dès lors, les candidats disposent d'un délai courant jusqu'au **10 octobre 2024 à 16h** pour faire connaître leur intention d'engager des discussions avec la MEL, en adressant une candidature qui devra comprendre les éléments détaillés dans le cahier des charges, à savoir :

- le **courrier de manifestation d'intérêt** pour l'opération décrite dans le cahier des charges annexé à cette note ;
- un **mémoire technique** comprenant notamment :

1- Une présentation de l'entité intéressée par l'opération (et le cas échéant du groupe).

- L'implantation géographique de l'entité et, le cas échéant de son Groupe et des entités qui le composent.
- Les valeurs de l'entité et, le cas échéant, de son Groupe et notamment ses valeurs d'intérêt général ainsi que celles de l'entité appelée à intervenir et les spécificités de son actionnariat.
- Les activités développées par l'entité et le cas échéant, son Groupe ainsi que la répartition de ces activités entre les différentes entités qui le composent.

→ Les chiffres clés de l'entité et, le cas échéant, du Groupe et des entités qui le composent, faisant apparaître les éléments relatifs à la production d'une offre nouvelle de logements, par secteur géographique et par type de financement (PLUS, PLAI, PLS, logements intermédiaires, le cas échéant, logements « libres », accession sociale et accession libre), les actions engagées en vue de la rénovation énergétique et thermique des bâtiments (nombre de logements réhabilités, mode de rénovation), les données de la vente du patrimoine (vente HLM, ventes en bloc).

→ Le(s) organigramme(s) de l'entité et, le cas échéant de son Groupe et des entités qui le composent, faisant apparaître, pour chacun, sa forme juridique, les membres des instances décisionnelles (conseil d'administration, président et directeur général, ou conseil de surveillance et directoire), l'organisation et la répartition des différentes activités, le nombre de collaborateurs par activité, l'organigramme-type d'une agence de proximité.

→ La politique en matière de ressources humaines, avec les données essentielles de la BDES sur les trois dernières années (notamment nombre d'emplois, nombre de recrutements en CDI et en CDD, nombre et causes des départs).

→ La politique en matière de RSE.

→ Les indicateurs de la qualité de la relation avec les locataires (résultat des enquêtes de satisfaction sur les trois dernières années notamment).

→ La politique de sécurité.

→ Une présentation de la compréhension des enjeux du territoire de la Métropole Européenne de Lille et de la contribution actuelle à ces enjeux.

2 - Les capacités administratives.

→ Les attestations et certificats datant de moins de six mois délivrés par les administrations et organismes compétents prouvant que l'entité intéressée a satisfait à ses obligations fiscales et sociales ;

→ Un extrait kbis ;

→ Le pouvoir de la personne signataire de la lettre d'intérêt, l'habilitant à engager le candidat.

3 - Les capacités financières (pour l'entité intéressée).

→ Le potentiel financier et l'autofinancement des trois dernières années.

→ Les bilans et liasses fiscales des trois derniers exercices ;

→ Le cas échéant, les rapports du CAC sur les trois derniers exercices.

→ L'Accord de Confidentialité dûment signé (annexé à cette note).

Il est précisé que les candidats ont la faculté de manifester leur intérêt seuls ou avec un partenaire. Dans cette seconde hypothèse, ils devront présenter l'ensemble de ces éléments pour l'entité intéressée et pour son partenaire.

Ces manifestations d'intérêts seront remises à la MEL par voie dématérialisée à l'adresse suivante : evolutionlmh@lillemetropole.fr.

Le courriel comportera plus précisément le courrier de manifestation d'intérêt, les autres documents demandés étant transmis via un lien WeTransfer ou équivalent sécurisé mentionné dans le courriel.

La MEL informera au plus tard le **31 octobre 2024** les candidats dont elle aura retenu la manifestation d'intérêt sur la base des critères énoncés dans le cahier des charges.

À cette date, la MEL ouvrira l'accès de ces candidats à la data-room, rassemblant l'ensemble de la documentation dite « dossier de consultation » et permettant ainsi une meilleure prise de connaissance des données relatives à LMH et des enjeux pour les années à venir.

Le cahier des charges joint à la présente lettre d'appel à manifestation d'intérêt apporte des précisions sur le calendrier de la procédure et les modalités de sélection du partenaire recherché.

Enfin, la MEL se réserve le droit de renoncer à tout moment à l'opération envisagée et ainsi de ne pas donner suite aux offres reçues, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les candidats. Cette faculté de renonciation pourra intervenir pour tout motif et sans justification. Les candidats en seront informés par la MEL.

Dans un tel cas, les objectifs de la MEL concernant son Office pourront toutefois être poursuivis par la Métropole selon toute autre modalité.

En tout état de cause, le choix définitif du candidat devra faire l'objet d'une délibération du Conseil métropolitain.

ANNEXE 4 ENGAGEMENT DE CONFIDENTIALITÉ

La Métropole Européenne de Lille, sise 2 boulevard des Cités Unies, CS 70043, 59040 LILLE Cedex, et représentée aux fins de signature des présentes par son Président en exercice, Monsieur Daniel CASTELAIN, ci-après dénommée « Métropole »,

[À RENSEIGNER PAR LE CANDIDAT]

ci-après dénommé « **Candidat** »,

Ci-après désignés « *La Partie* » ou « *Les Parties* ».

Exposé préalable

LILLE METROPOLE HABITAT (ci-après « LMH ») est un office public de l'habitat rattaché à la Métropole. L'OPH détient un patrimoine de 35.000 logements environ, répartis principalement sur le territoire de la Métropole. La Métropole a lancé un appel à manifestation d'intérêts (AMI) en vue de rechercher pour LMH un partenaire dont l'objet principal est le logement social. Dans ce cadre, les Parties pourront être amenées à échanger des informations. C'est dans ce contexte que des négociations pourraient être entamées (« **l'Opération** »). Dans le cadre de ces négociations, les Parties seront amenées à recevoir ou à avoir accès à des informations confidentielles. Le présent engagement de confidentialité détermine les conditions dans lesquelles les Parties s'engagent à garantir la confidentialité de ces informations confidentielles.

Article premier : Périmètre de l'engagement de confidentialité

Pour les besoins du présent engagement de confidentialité, seront considérées comme des informations confidentielles (ci-après les « **Informations Confidentielles** ») :

(a) toutes les informations, de quelque nature qu'elles soient (notamment d'ordre technique, commercial, financier, comptable, juridique et administratif), comportant, ou non, des données à caractère personnel au sens de l'article 4.1 du règlement général sur la protection des données du 27 avril 2016 (Règlement UE 2016/679) (ci-après les « **Données Personnelles** ») ayant trait aux Parties, à leurs collaborateurs, à leurs prestataires, ainsi qu'aux entités contrôlées par elles ou aux entités qui les contrôlent, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce. Aux fins des présentes, le terme « **contrôle** », lorsqu'il est utilisé à l'égard de toute personne, désigne le pouvoir et l'autorité pour gérer une telle entité, que ce soit directement ou indirectement, par la détention d'actions avec droit de vote, par contrat ou autre ;

(b) toutes les analyses, compilations, études et autres documents que les Parties auraient préparés ou fait préparer et qui incorporeront, feront référence ou simplement résulteront des informations visées au paragraphe (a) ci-dessus ;

(c) l'existence, le déroulement ou la cessation pour quelque raison que ce soit des négociations ou des discussions dans lesquelles les Parties sont engagées, et plus généralement des informations relatives au déroulement de ces négociations et à l'Opération visée ci-dessus.

Dès lors qu'elles répondent aux conditions des (a), (b) ou (c) ci-dessus, les informations seront considérées comme confidentielles et seront donc couvertes par le présent engagement de confidentialité, quel que soit le mode d'obtention desdites informations (direct ou indirect, par écrit, oralement, visuellement, ou encore sous forme électronique, via notamment la Data Room ouverte aux candidats à l'Opération).

Il est convenu cependant que, sous réserve d'en justifier, les obligations auxquelles les Parties souscrivent par la signature du présent engagement ne couvriront pas les informations qui :

(a) sont généralement disponibles et connues du public sans que les Parties soient à l'origine de leur divulgation ;

(b) auraient été communiquées aux Parties à titre non confidentiel par une source tierce, à condition qu'une telle information n'ait pas été obtenue d'une telle source d'une manière qui ne respecterait pas le présent engagement ou tout autre engagement de même nature ;

(c) ont été obtenues ou développées en dehors des négociations engagées et antérieurement à celles-ci dès lors qu'elles n'entrent pas dans le champ des informations définies comme confidentielles ci-dessus.

Article 2 : Obligations des parties

À titre liminaire, et de convention expresse entre les Parties, il est précisé que l'engagement de confidentialité est pris par chaque Partie en son propre nom et pour son propre compte.

Dans l'hypothèse où le Candidat serait amené, pour les besoins de l'Opération, à partager des Informations Confidentielles avec une société ou une autre entité qu'il contrôle ou qui le contrôle (collectivité de rattachement ou associée), ou qui est placée sous le même contrôle (la notion « sous le même contrôle » s'entendant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce), ainsi qu'avec leurs dirigeants, administrateurs, cadres, employés, mandataires, potentiels partenaires industriels ou financiers (prêteurs ou investisseurs) et conseils des entités ou personnes mentionnées ci-avant (collectivement, les « Personnes Représentées »), le Candidat s'engage préalablement et avant toute communication à signer avec les dites **Personnes Représentées** un engagement de confidentialité reprenant strictement les mêmes obligations que le présent engagement.

À l'échéance de l'accord pour quelque cause que ce soit, chaque Partie (y compris les Personnes Représentées) s'engage à ne conserver aucune Information Confidentielle (dont les Données Personnelles) et à rendre immédiatement à l'autre Partie tous les supports des Informations Confidentielles ainsi que tout élément qui lui aurait été remis pour l'exécution de l'Opération et à n'en conserver aucun exemplaire, copie ni duplicata.

2.1. Engagement de non-divulgation

En raison des Informations Confidentielles qui ont été ou seront communiquées, chaque Partie s'engage par la signature des présentes, sans condition, limitation ou restriction aucune, en dehors de celles prévues aux présentes, à :

- (a) utiliser les Informations Confidentielles exclusivement pour son propre compte et aux seules fins de l'Opération envisagée ;
- (b) considérer comme destinées à ce seul usage, toutes les Informations Confidentielles sans exception aucune, et à ne pas les divulguer à un tiers ;
- (c) ne pas révéler, à quelque tiers que ce soit, l'existence, le déroulement ou la cessation pour quelque raison que ce soit des négociations ou des discussions dans lesquelles les Parties sont engagées, et plus généralement toute information relative au déroulement des négociations ;
- (d) ne pas copier ou faire copier tout ou partie des Informations Confidentielles sauf pour les besoins de la négociation ;
- (e) ne pas révéler un quelconque élément des termes et conditions faisant ou ayant fait l'objet de négociations ou discussions ;
- (f) **ne pas contacter directement ou indirectement des élus, dirigeants, administrateurs, agents, cadres, employés, représentants, mandataires ou conseils de l'autre Partie ou des entités qu'elle contrôle, sauf accord de l'autre Partie ;**
- (g) prendre toute disposition nécessaire pour faire respecter le présent engagement de confidentialité par les personnes qui seraient amenées à prendre connaissance de tout ou partie des Informations Confidentielles ;
- (h) informer l'autre Partie de toute infraction aux obligations imposées par le présent engagement de confidentialité dont elle pourrait avoir connaissance, et fournir toute assistance possible afin de minimiser les effets d'une telle infraction.

2.2. Engagement de non-communication

Les Parties s'engagent à ne faire aucune annonce ou déclaration concernant le déroulement des négociations, sans l'accord préalable et écrit sur le contenu de cette annonce ou déclaration.

2.3. Obligation législative ou réglementaire de révélation

Dans le cas où une obligation législative ou réglementaire, notamment à la suite d'une requête émanant d'une autorité judiciaire ou d'une autorité administrative, imposerait de communiquer sur la transaction envisagée, ou sur tout autre accord à intervenir entre les Parties, la Partie débitrice de cette obligation de communication est autorisée à répondre à l'injonction qui lui sera faite sous réserve :

- de se limiter à ce qui est strictement nécessaire à raison de ces obligations,
- et de consulter l'autre Partie dans les meilleurs délais concernant le contenu, les modalités et la ou les dates de cette communication, étant précisé que cette consultation devra être accompagnée de toute justification concernant la nature et l'étendue de ces obligations.

2.4. Données Personnelles

Dans le cadre du présent accord, les Parties s'engagent, chacune d'elles, à respecter la réglementation en vigueur relative à la protection des Données Personnelles, en particulier le règlement général sur la protection des données du 27 avril 2016 (ci-après le « RGPD ») et la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée (ci-après la « **LIL modifiée** »).

Il est rappelé qu'en tant que responsable du traitement, chacune des Parties procède, dans le cadre de la préparation et l'exécution de l'Opération, à des traitements automatisés ou non de Données Personnelles de l'autre Partie ou de toute personne physique concernée, conformément à la LIL modifiée et au RGPD.

Les Données Personnelles recueillies sont strictement nécessaires à l'Opération. Les Données sont collectées directement auprès des Parties. A défaut de communication des Données Personnelles, les Parties ne seraient pas en mesure d'exécuter l'Opération. Les traitements effectués pour l'une des finalités exposées ci-dessus ont pour fondement la préparation et la mise en œuvre d'une opération de fusion-absorption.

Les Données Personnelles sont utilisées à tout moment conformément à la législation en vigueur en matière de protection des Données Personnelles et dans le respect des finalités déterminées ci-dessus.

Les Données Personnelles sont destinées aux services concernés de chacune des Parties et, le cas échéant, à sa collectivité de rattachement, à ses actionnaires et à ses sociétés affiliées, ses sous-traitants et aux tiers autorisés en vertu d'une disposition légale ou réglementaire.

Les Données Personnelles sont conservées pour la durée de l'accord. Les Données Personnelles sont sauvegardées sur le territoire français s'agissant des Données Personnelles collectées et traités par les deux Parties.

Toutes les précautions utiles sont mises en œuvre pour assurer la sécurité et la confidentialité des Données Personnelles, notamment pour empêcher leur perte, altération, destruction ou utilisation par des tiers non autorisés.

Chaque Partie, au moment de la collecte ou de l'obtention des Données Personnelles effectuée par cette Partie en qualité de responsable de traitement, doit fournir aux personnes concernées par les opérations de traitement de données à caractère personnel l'information relative aux traitements de données qu'elle réalise, conformément aux dispositions des articles 13 et 14 du RGPD.

Conformément au RGPD et à la LIL modifiée, les personnes concernées par le traitement de leurs Données Personnelles disposent d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement des Données Personnelles qui les concernent, d'un droit à la limitation du traitement, d'un droit d'opposition pour des motifs légitimes, d'un droit à la portabilité de leurs Données.

Personnelles et du droit de définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs Données Personnelles après leur décès.

Les personnes concernées peuvent exercer ces droits en envoyant un courrier électronique à l'adresse suivante [à compléter] s'agissant des Données Personnelles collectées et traités par la Métropole et à l'adresse suivante [à compléter] s'agissant des Données Personnelles collectées et traités par le Candidat. Les personnes concernées disposent également de la possibilité d'introduire une réclamation auprès des offices compétents (notamment la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés ou CNIL).

Article 3 : Responsabilités

En cas de non-respect de l'une quelconque des obligations prévues au présent engagement, chaque Partie pourra, si bon lui semble, mettre fin sans préavis aux discussions engagées, sans préjudice du versement de dommages et intérêts. Les Parties reconnaissent que le présent accord ne constitue pas un engagement de réaliser l'opération envisagée.

Chacune des Parties pourra mettre fin aux discussions et négociations relatives à l'opération envisagée à tout moment, sans que cela puisse faire naître au profit de l'une ou l'autre des Parties un quelconque droit à indemnisation de quelque nature et pour quelque cause que ce soit. La cessation des négociations n'emportera pas résiliation du présent engagement de confidentialité, lequel produira effet dans les conditions visées à l'article 5 des présentes.

Article 4 : Transfert de l'engagement de confidentialité

Le présent engagement de confidentialité n'est pas transférable, sauf accord exprès et préalable entre les Parties.

Article 5 : Durée

Toutes les obligations prévues par le présent engagement de confidentialité prendront fin à l'expiration d'un délai cinq (5) années à compter de la date signature du présent accord, sauf dans l'hypothèse où l'Opération serait réalisée entre les Parties.

Dans ce dernier cas, les obligations de confidentialité relatives aux Informations Confidentielles prendront fin à compter de la réalisation effective de l'Opération.

Article 6 : Droit applicable - Litiges

Le présent engagement de confidentialité est soumis au droit français.

Sauf disposition d'ordre public contraire, tout différend né de l'interprétation ou de la mise en œuvre du présent engagement de confidentialité fera l'objet d'une procédure de médiation préalable afin de trouver un accord amiable.

À défaut d'accord, la Partie la plus diligente engagera une procédure auprès les tribunaux compétents.

Article 7 : Tolérances

Dans l'hypothèse où l'une des Parties s'abstiendrait d'exercer un quelconque droit résultant des présentes, elle ne pourrait en aucun cas être considérée comme ayant renoncé définitivement à se prévaloir de l'une quelconque des clauses du présent engagement.

Article 8 : Élection de domicile

Chaque Partie élit domicile en son siège social indiqué en tête des présentes.

Fait à

Le

En deux (2) exemplaires originaux, dont un (1) est remis à chacune des parties.

Pour la Métropole,
Damien CASTELAIN

Pour [NOM DU CANDIDAT],
Prénom Nom

Appel à manifestation d'intérêt

l'Office Public d'Habitation à Loyer Modéré (LMH), recherche un partenaire opérationnel et financier

ANNEXE 5 FORMULAIRE D'ENGAGEMENT

Je soussigné(e),

Mme /M

Représentant de l'entreprise ou du groupement d'entreprises (dénomination, capital social, n° d'immatriculation au RC et des sociétés) ou la personne physique

Domicilié(e)

Téléphone

Mail

Propose de souscrire à une augmentation de capital de la société XXX pour un montant de

Les actions ainsi souscrites en rémunération de l'apport que j'aurai réalisé seront libérées de la manière suivante :

À l'issue de l'opération d'augmentation du capital, le capital social sera réparti comme suit :

	Nom du candidat	Part souhaitée dans le capital social
Si seul		XX%
	Nom du candidat	Part souhaitée dans le capital social
Si proposition d'une participation à plusieurs partenaires à l'initiative des candidats	Partenaire 1	
	Partenaire 1	
	Partenaire 3	
	Partenaire 4	
	Partenaire 5	= XX%

Conditions suspensives :
À détailler par le candidat

Je confirme que mon offre n°2 est ferme, et ne peut être rétractée, ce jusqu'au [à compléter par le candidat, sachant que le délai minimum est de trois (3) mois à compter du [à compléter]

J'ai enfin pris bonne connaissance que la Métropole pourra renoncer à tout moment à l'opération, sans aucune indemnité à mon profit.

Fait en un seul original,

A

Le

Signature et cachet

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

2 boulevard des Cités Unies

CS 70043

59040 Lille Cedex

T. +33 (0)3 20 21 22 23

■ lillemetropole.fr

