Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le 16 AVR. 2024
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

DÉPARTEMENT DE L'ARDECHE — ARRONDISSEMENT DE PRIVAS

COMMUNE DE LE TEIL

SESSION
08/04/2024

EXTRAIT

du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Exercice :	29
Présents :	22
Absents :	7
Votants :	27
Pour :	26
Abstention :	
Contre :	1
Quorum :	14

L'An Deux Mille Vingt Quatre, le huit avril dans la salle Caravane Monde, à 18 heures, le Conseil Municipal de la Commune s'est réuni en session ordinaire sur convocation en date du 26 mars 2024 et sous la présidence de Monsieur Olivier PEVERELLI, Maire.

Présents (22) : MM. Bayle, Bornes, Buard, Chabaud, Chezeau, Diatta, Faure-Pinault, Galiana, Garreaud, Gleyze, Griffe, Guillot, Jouve, Laville, Lorenzo, Mazellier, Mazeyrat, Noël, Peverelli, Tolfo, Valla, Vallon.

Excusés avec pouvoir (5) : M. Boukal (pouvoir à Mme Diatta), M. Dersi (pouvoir à Mme Tolfo), Mme Heyndrickx (pouvoir à M. Chezeau), M. Michel (pouvoir à M. Griffe), Mme Segueni (pouvoir à Mme Bayle),

Excusées sans pouvoir (2) : Mme Gaillard, Mme Keskin.

Secrétaire : Mme Faure-Pinault

Objet : Rénovation de l'ilot Marceau – Approbation du programme de l'opération, de son budget et de son plan de financement prévisionnel, demande de financement. Approbation de l'appel à manifestation d'intérêt et de son règlement et de la composition du jury de sélection des candidats. Approbation de la convention de délégation de maîtrise d'ouvrage avec Ardèche Habitat.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la commande publique ;

Vu le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) signé le 10 juillet 2020 et son avenant n°1 du 10 mars 2023 ;

Vu la convention pluriannuelle de renouvellement urbain sur le « Cœur de Ville », signée le 18 décembre 2018 et ses avenants n°1 du 25 novembre 2021 et n°2 du 25 mai 2023 ;

Vu la convention d'OPAH-RU Communauté de Communes 2020-2025 signée le 7 décembre 2020 et ses avenants n°1 du 14 octobre 2022 et n°2 du 9 juin 2023 ;

Vu la convention opérationnelle « Marceau » signée le 24 octobre 2022 entre l'EPORA, la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron et la Commune du Teil ;

Considérant les orientations du plan guide établi par l'étude urbaine ensemblière du groupement « Agir en ville » et présentées en comité de pilotage du 19 mai 2021 ;

Considérant l'enjeu d'amélioration de la qualité des logements sur la commune et plus spécifiquement dans l'ilot Marceau au sein du QPV « Cœur de Ville » et de lutte contre les phénomènes de vacance résidentielle, de dégradation des logements, de logements de fait, squat ou précaires ;

Considérant les enjeux de redynamisation du centre-ville, de son habitat et de ses espaces publics ;

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le 16 AVR. 2024
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Considérant la volonté de la municipalité d'expérimenter de nouvelles actions, de nouveaux outils en faveur de la rénovation des logements et de l'accession sociale à la propriété ;

Considérant la proposition de Monsieur le Maire d'engager un programme de rénovation de l'ilot Marceau dans le cadre d'un dispositif de vente de 6 maisons de ville et d'un terrain à bâtir à prix modique reposant sur un appel à manifestations d'intérêt ciblant plus spécifiquement de futurs propriétaires occupants désireux de s'engager dans un projet de rénovation qualitative de leurs biens et de participation à un projet collectif de quartier ;

Considérant la proposition de Monsieur le Maire de mettre en place un processus de sélection des candidats le plus neutre et transparent possible formalisé dans le cadre du règlement de l'appel à manifestations d'intérêt et de la mise en place d'un jury de sélection des candidats ;

Considérant le souhait de la commune d'externaliser la mise en œuvre opérationnelle du programme de rénovation en confiant les acquisitions et démolitions à l'EPORA, le montage et le suivi de l'opération par Unitoit et Carole Samuel et en proposant le pilotage des travaux de réhabilitation des maisons et d'aménagement des espaces publics à Ardèche Habitat ;

Le Conseil Municipal,
Après Avoir Délibéré,

APPROUVE le programme de rénovation de l'ilot Marceau tel que présenté en annexe n°1 ;

APPROUVE le budget prévisionnel de l'opération estimé à 2 008 427,39 € H.T. (2 312 006,79 € T.T.C.) et son plan de financement prévisionnel tel que présenté en annexe n°1, envisageant la mobilisation de cofinancement pour près de 80 % du budget H.T. de l'opération et **AUTORISE** Monsieur le Maire à solliciter les cofinancements nécessaires à la réalisation de l'opération auprès de l'État (ANRU, DHUP, Banque des Territoires) et d'EPORA ;

APPROUVE l'appel à manifestations d'intérêt relatif à cette opération et son règlement, tel que présenté en annexe n°2 et **AUTORISE** Monsieur le Maire à prendre toute décision et signer tout document de nature à en permettre la réalisation ;

APPROUVE la composition du jury de sélection des candidatures dans le cadre du règlement de l'appel à manifestations d'intérêt sur la base de la proposition suivante : M. le Maire, 3 élus membres de la majorité municipale, 1 élu issu de chaque liste d'opposition, un représentant du comité de quartier, un représentant de Soliha, un représentant de Provicis et **DONNE** délégation à Monsieur le Maire pour en arrêter la composition nominative. Le jury sera assisté des services de la commune et de la cheffe de projet.

APPROUVE le projet de convention de mandat avec Ardèche Habitat relative à la maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation lourde de 6 maisons de ville et la rénovation des espaces publics, **APPROUVE** le programme de maîtrise d'œuvre et **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention de mandat avec Ardèche HABITAT.

Pour extrait conforme

Le Maire,

Olivier PEVERELLI

Le Secrétaire de séance,

Virginie FAURE-PINAULT

Certifié exécutoire

N° 2024-046

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Le TeiL

PROGRAMME DU PROJET DE RÉNOVATION DU QUARTIER MARCEAU

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Contexte et objectifs du projet

L'amélioration généralisée de la qualité des logements constitue un objectif majeur pour la Ville de Le Teil en matière de politique de l'habitat au regard de l'ancienneté des logements, du taux de vacance très élevé et de la précarité socio-économique d'une part des ménages teillois. Cet objectif prend tout son sens dans l'îlot Marceau, situé dans le quartier Kléber en plein cœur du centre-ville, dont la situation s'est particulièrement aggravée depuis le séisme du 11 novembre 2019.

Situé au sein du quartier prioritaire de la politique de la ville « Cœur de ville », l'îlot Marceau concentre des problématiques urbaines nombreuses : **vacance résidentielle** (quasi 100%), **dégradation des logements** (insalubrité, péril), **logement social de fait**, **squat**, accueil de **ménages précaires** (locataires et propriétaires occupants).

Depuis 2015, cet îlot fait l'objet d'investigations plus poussées au travers d'études urbaines : Zeppelin/EPORA en 2015, Le Creuset Méditerranée/CCARC en 2017-2019. Un périmètre de projet est arrêté dès 2018, réinterrogé suite au séisme dans le cadre de l'étude urbaine ensemblière confiée à Agir en Ville (2020-2021).

Au-delà du périmètre, l'étude urbaine ensemblière est venue déterminer les principes d'aménagement visant la rénovation de l'îlot Marceau :

- aérer par la dé-densification, réduire l'îlot de chaleur urbain et permettre une meilleure habitabilité par la création de jardins privés ;
- amener des propriétaires occupants et permettre une mixité sociale, proposer une offre de logement expérimentale, coconstruite et innovante et répondre à une demande pour des logements situés en centre-ville et constituant un compromis au pavillon individuel (jardinet, calme…) ;
- proposer des logements rénovés de qualité et confortables : peu énergivores, lumineux et écologiques (éco-construits).

Secteur d'intervention prioritaire, l'îlot Marceau s'inscrit alors dans un contexte présentant de nombreuses opportunités :

- la volonté politique forte partagée par la Ville et la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron de redynamiser le centre-ville et de se saisir du séisme comme d'une opportunité pour transformer la ville et l'adapter aux risques de demain. Cela s'organise au travers de contrats territoriaux tel que la convention pluriannuelle de renouvellement urbain et ses avenants ou encore le contrat PPA ;
- la maturité du territoire et du projet : le projet de reconstruction a fait l'objet d'une étude urbaine ensemblière comportant une forte composante participation citoyenne et a permis d'associer élus et collectivités à la définition d'un projet urbain ambitieux et partagé (concrétisé dans un plan guide), ;
- le séisme a paradoxalement renforcé l'attachement à la ville en corrélant le tissu de solidarité locale et les relations entre les habitants qui partagent un traumatisme et une histoire communs et font sens. Les crises (séisme et crise sanitaire) ont accéléré la prise de conscience de la nécessité d'engager des mutations pour mieux vivre en ville.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

- la politique d'attractivité construite autour des porteurs de projets de l'ESS engagée depuis plusieurs années porte ses fruits avec un dynamisme de la création d'activités portées par les associations engagées dans la transition ;
- la transformation des mobilités avec le projet de la Via Ardèche (2026), de la connexion de la ville est engagée (avec le contournement de la RN102) et le projet de réouverture de la gare voyageurs annoncée en 2026 ;
- les opérations d'aménagement du centre-ville, qui vise à la revitalisation du centre bourg qu'est Le Teil, et plus particulièrement les opérations d'espaces publics à proximité immédiate de l'îlot Marceau : création de la place Garibaldi et amélioration (fait et à venir), rénovation du Temple et création d'un espace culturel Caravan'Monde (fait), reprise de la rue Kléber (en cours).

Souhaitant être innovante et expérimenter de nouvelles actions et de nouveaux outils en faveur de la rénovation des logements et de l'accession à la propriété, la Ville de Le Teil fait le choix, pour l'îlot Marceau :

- d'adopter une démarche de projet en co-construction avec les futurs propriétaires des biens à vendre ;
- de favoriser l'accession à la propriétaire pour tous et prioritairement aux ménages modestes pour lesquels l'accès à la propriété au prix du marché est difficile dans de bonnes conditions.

Concrètement, la Ville de Le Teil met en vente des maisons de ville avec extérieur à prix modique, c'est-à-dire en dessous des prix du marché, maisons qu'elle aura elle-même réhabilitée (structure, clos et couvert). Les terrains seront cédés sous bail emphytéotique. La Ville espère ainsi remettre sur le marché des biens rénovés dans une ambition de performance énergétique, tout en permettant l'installation de ménages qui pourront s'impliquer dans la vie de la commune.

En parallèle, la Ville mènera des travaux sur les cheminements piétons et les espaces publics à proximité immédiate de l'îlot Marceau.

Cadre juridique

Le dispositif de vente de biens à prix modique est juridiquement possible, respectant en effet les deux conditions cumulatives suivantes :

1° La mise en place du dispositif permet d'agir en faveur de l'intérêt général teillois, au titre de :

- la participation à la requalification et la redynamisation des quartiers à la suite du séisme du 11 novembre 2019 ;
- l'amélioration du parcours résidentiel des ménages, notamment teillois ;
- la réduction du nombre de logements vacants à Le Teil ;
- la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de la qualité des logements du centre-bourg de la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron.

2° La cession comporte des contreparties suffisantes pour justifier l'écart de prix entre la vente et la valeur réelle du bien cédé. Les contreparties admises sont les suivantes :

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

- les avantages que la cession est susceptible de procurer à la collectivité venderesse (ex. : recettes fiscales, limitation des coûts lié à la vacance, attractivité et cadre de vie, offre de logement sans consommation de foncier) ;
- les obligations mises à la charge de l'acquéreur. Il est alors proposé d'adopter les contreparties suivantes :
    - obligation d'occuper le logement en qualité de résidence principale pendant 9 ans, sauf en cas de force majeure (détaillé dans annexe 2) ;
    - obligation de reverser une quote-part de la plus-value dans le cas d'une revente du bien en amont des 9 ans d'occupation du bien en tant que résidence principale obligatoires ;
    - obligation de réaliser les travaux de rénovation conformément aux exigences du vendeur :
        - ✓ respect du cahier des charges garantissant la qualité des travaux ;
        - ✓ gagner en performance énergétique du logement (classe C a minima) ;
        - ✓ réaliser les travaux dans un délai maximum de 12 mois à compter de la signature de l'acte de vente (+ 6 mois à titre exceptionnel – détaillé en annexe 1), sauf cas de force majeure (détaillé dans annexe 2).

Le choix des biens proposés à la vente

La Ville de Le Teil déploie le dispositif sur **6 maisons de ville avec extérieur avec travaux et met en vente un terrain à bâtir** :

Maison n°1 : parcelles BD 376, BD 909 et BD 375
Maison n°2 : parcelle BD 382
Maison n° 3 : parcelles BD 383, BD 384 et BD 389
Maison n°4 : parcelle BD 390
Maison n°5 : parcelles BD 402 et BD 399
Maison n°6 : parcelles BD 405 et BD 406
Terrain à bâtir : parcelle BD 407

Les maisons concernées remplissent les critères suivants :

- les maisons sont toutes situées dans le périmètre de projet de l'îlot Marceau ;
- les maisons appartiennent à des propriétaires institutionnels ;
- les maisons sont en situation de blocage avérée : vacance de longue durée et/ou inhabitables en l'état ;
- les maisons nécessitent des travaux importants pour redevenir habitables.

Le dispositif de vente de biens à réhabiliter à prix modique voulu par la Ville de Le Teil est directement inspiré de l'expérimentation menée par la Ville de Roubaix dans le Nord de la France. À la différence de cette expérimentation qui mettait en vente des maisons à 1€ avec travaux, la Ville de Le Teil tient à fixer un prix de vente au m² de référence pour l'ensemble des biens et terrains à la vente de 200 €/m². Les biens à la vente étant tous différents et comportant, pour certains, des aménités supplémentaires, une pondération a été appliquée à ce prix de base selon les critères suivants :

- la maison possède un terrain attenant ;
- la maison est accessible en voiture ;
- la maison possède des espaces de stockage.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Une décote sera ensuite appliquée sur les prix de vente selon les niveaux de revenu du ménage candidat : 10% de décote pour un ménage modeste et 20% de décote pour un ménage très modeste.

Les profils des ménages ciblés

Les ménages éligibles devront répondre aux critères suivants :

- acquérir pour occuper lui-même le logement pendant 9 ans minimum (ou le terrain à bâtir en BD 407) **– critère éliminatoire**
- s'engager sur un budget de travaux conformes aux estimations affichés au dossier de consultation **– critère éliminatoire**
- présenter une proposition de financement viable **– critère éliminatoire**
- s'engager à prendre une maîtrise d'œuvre pour le suivi des travaux **– critère éliminatoire**
- s'engager à réaliser les travaux sous 12 mois après la signature de l'acte de vente **– critère éliminatoire**
- s'engager dans une rénovation performante de qualité (a minima étiquette énergétique C) **– critère éliminatoire**
- présenter sa participation à un projet de quartier et s'engager à participer aux ateliers pour soutenir la démarche collective (soit 3 ateliers) **– critère pondéré**
- témoigner d'expériences collectives ou d'un attachement au quartier/à la commune – **critère pondéré**
- revenu du ménage candidat (en fonction des plafonds de ressources Anah[1]) **– critère pondéré**
- composition du ménage afin d'orienter les candidats vers des produits logements adaptés **– critère pondéré**

[1] https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1328

Les règles d'attribution

La Ville de Le Teil souhaite engager un processus de sélection le plus neutre et transparent possible. Ainsi, la procédure d'attribution veille notamment à :

- la validation des modalités de sélection par la Ville de Le Teil et ses partenaires ;
- la communication des modalités de sélection et des règles d'attribution auprès de l'ensemble des candidats dans le dossier de candidature ;
- l'analyse et le classement des candidatures par un opérateur extérieur à la Ville de Le Teil ;
- le choix des candidats retenus proposé par le jury en vue d'être soumis au Conseil Municipal.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Le processus de vente des biens à prix modique

Les étapes clés dans la mise en œuvre opérationnelle sont les suivantes :

1° Signature d'un protocole d'accord entre le vendeur et le candidat retenu : permet d'arrêter le projet partagé sur la base du projet présenté au sein du dossier de consultation, son programme de travaux et les conditions de la vente (calendrier, contreparties…)

2° Participation aux ateliers mis en place par la Ville et son AMO Unitoit/Carole Samuel pour la réflexion sur le projet collectif du quartier

3° Ajustement du programme de travaux du ménage avec la maîtrise d'œuvre de la Ville via son mandataire Ardèche Habitat

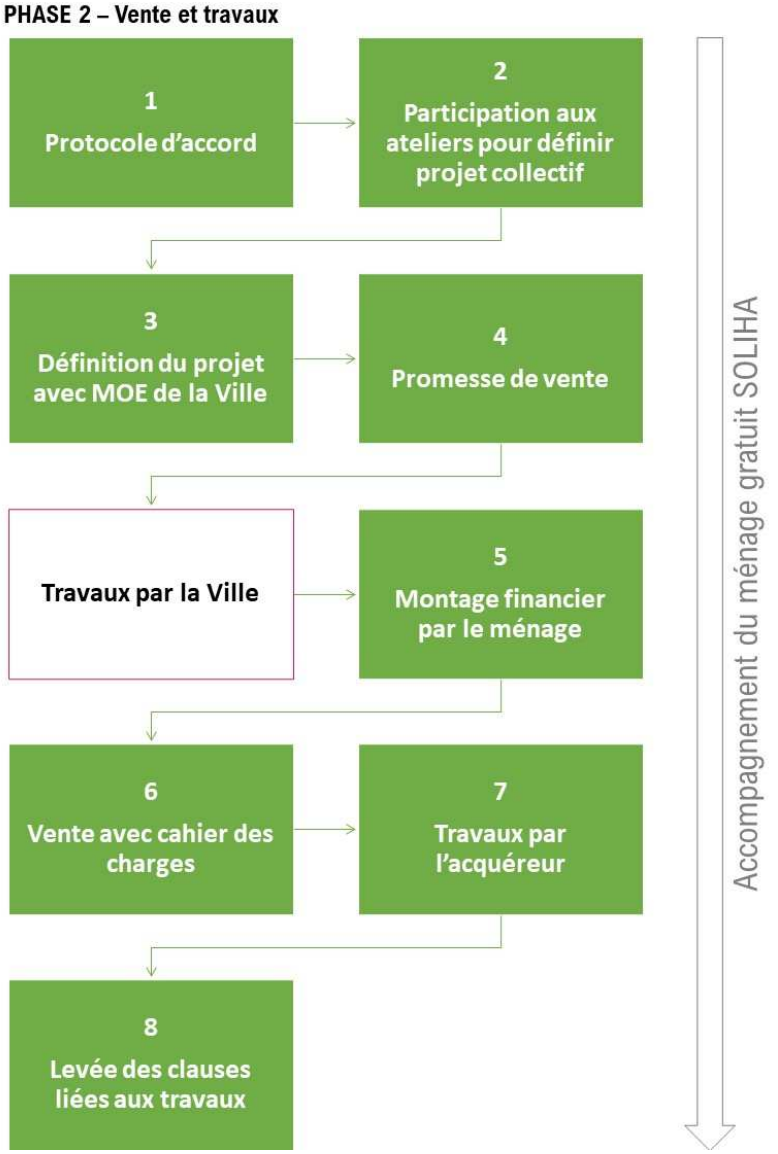
4° Signature de la promesse de vente : consolidation du protocole d'accord par un acte notarié qui fixe les engagements réciproques et les contreparties

5° Montage financier du projet de rénovation, obtention des autorisations d'urbanisme et consultation des entreprises

6° Signature de l'acte de vente avant travaux avec un cahier des charges des travaux annexés à l'acte notarié

7° Réalisation des travaux par l'acquéreur : le nouveau propriétaire coordonne et finance les travaux, il veille à attester de la qualité des travaux de réhabilitation auprès du vendeur (MOE, bureau de contrôle, etc.), notamment via le suivi de Soliha

8° Validation des travaux : le vendeur réceptionne et valide les attestations de qualité des travaux et lève les clauses résolutoires éventuelles



Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Gouvernance et mise en œuvre opérationnelle

Acquisition par la Ville dès 2015
Acquisition par EPORA des biens restants à acquérir, voués ou non à la démolition, dont les biens voués à la démolition appartenant à la Ville (€ symbolique)

Démolition, dépollution, désamiantage par EPORA des biens à démolir

Revente de tous les biens à la Ville et application d'une minoration foncière du fait de la destination du projet en logements

Montage, publication, suivi et sélection des candidats via AMI avec l'AMO Unitoit

Délégation de la maîtrise d'ouvrage de la Ville à Ardèche Habitat (mission MOE complète de réhabilitation lourde : structure, clos et couvert)

Vente à charge une fois les biens réhabilités

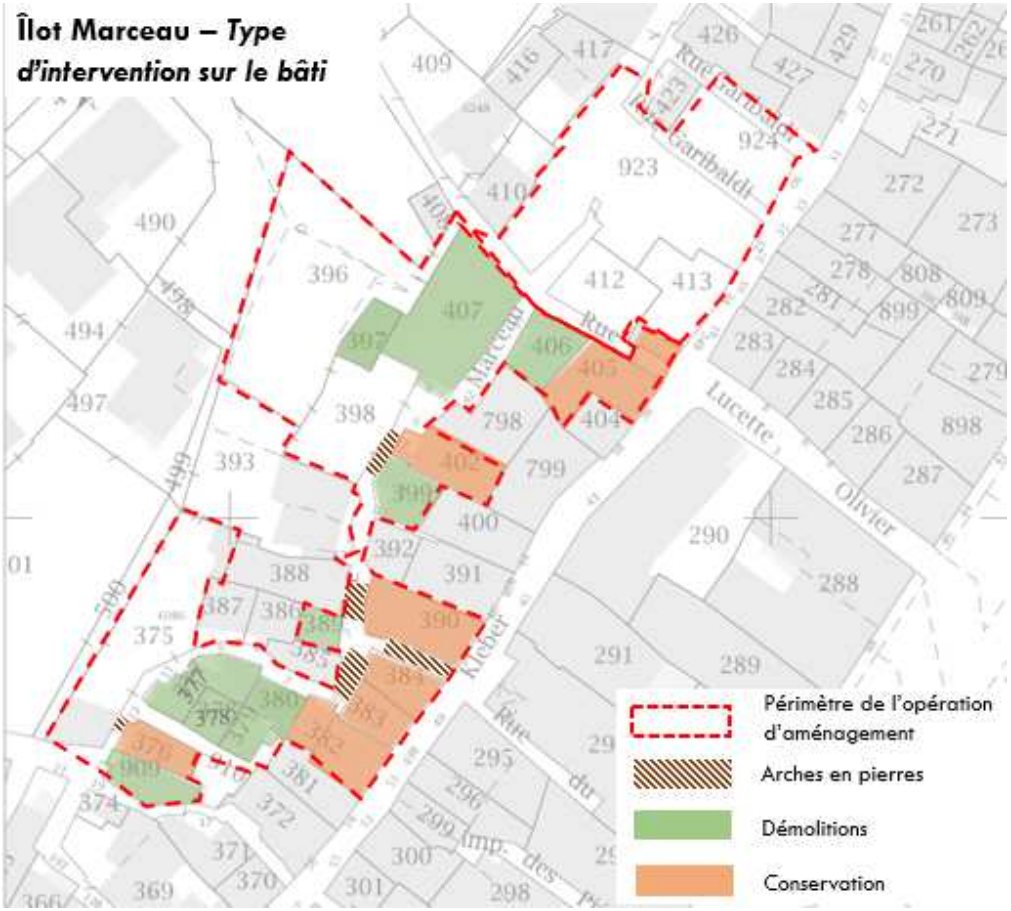
Montage du dossier de financements avec l'aide de Soliha (gratuite), obtention de prêts (Procivis)
Réhabilitation légère par les propriétaires via une MOE qualifiée

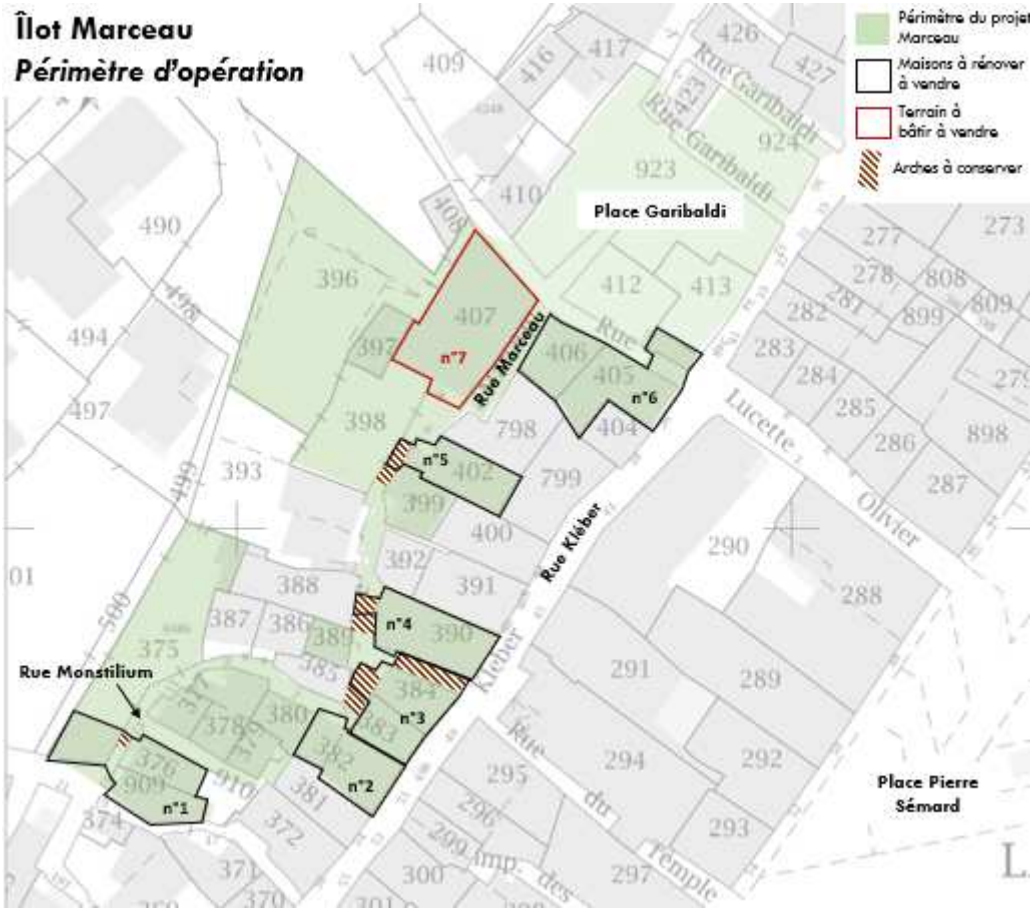
La Ville de Le Teil se fait accompagner par le cabinet d'avocats SEBAN & associés pour la sécurisation juridique du dispositif.

Pour répondre à la problématique de la charge de travail qui incombe à sa Direction des services techniques, la Ville de Le Teil a fait le choix d'externaliser :

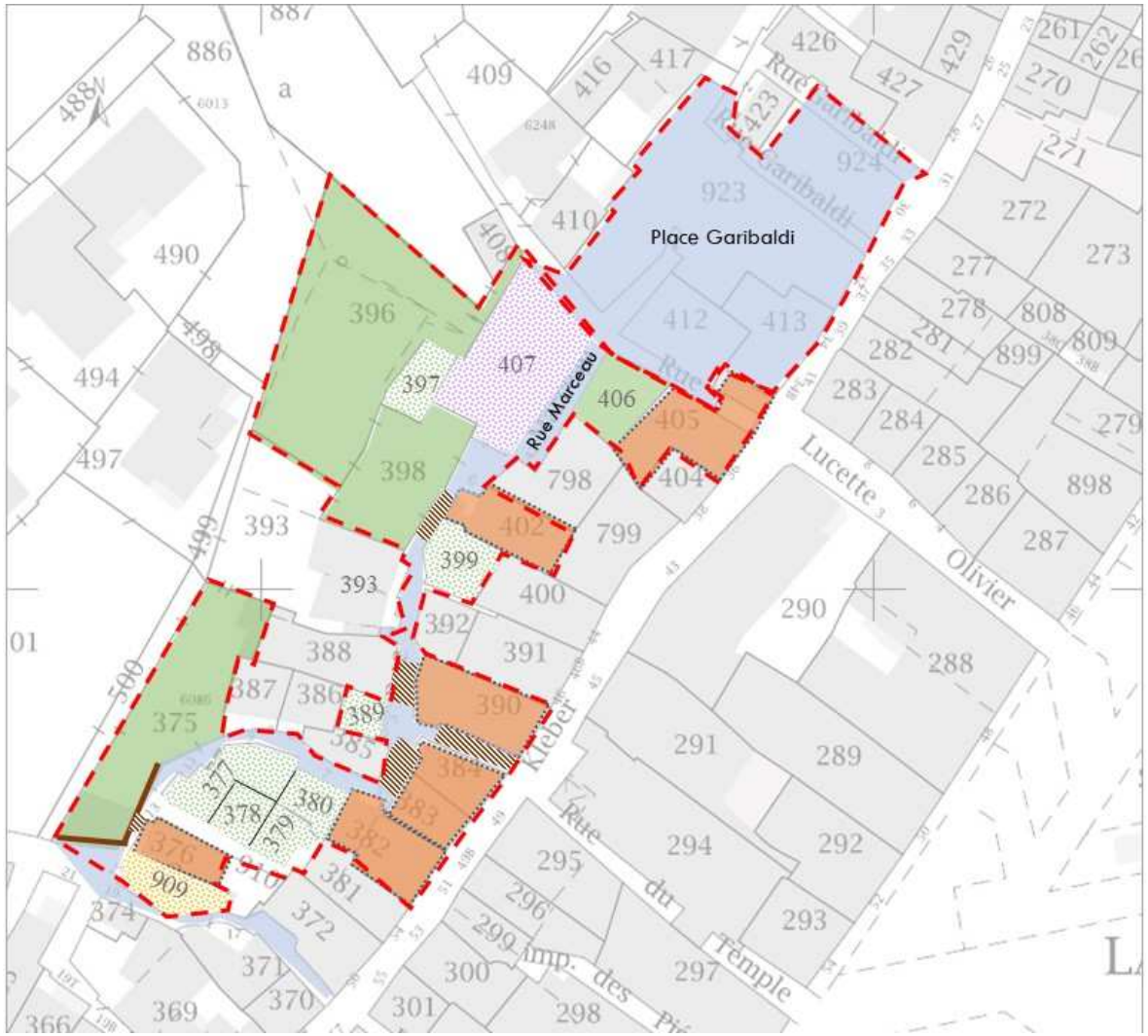
- les acquisitions et démolitions assurées par l'EPORA, pour le compte de la Ville ;
- le montage et le suivi de l'AMI, missions assurées par le groupement Unitoit et Carole Samuel ;
- le pilotage des travaux de réhabilitation des 6 maisons et d'aménagement des espaces publics et voirie est confié à Ardèche Habitat par mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE





Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE



Îlot Marceau - *Projet d'aménagement*

Périmètre de l'opération d'aménagement

Conserver le cheminement vernaculaire : des espaces publics et voirie rénovés

Ouvrir le quartier sur le paysage : des jardins ou espaces extérieurs privatifs

Démolitions

Démolition complète pour création espace extérieur (jardin, terrasse, espace partagé…)

Démolition partielle pour rénovation dépendance

Démolition pour construction neuve

Réhabilitations par la commune

Maisons de ville

Arches en pierres

Mur de soutènement

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

CARNET DE FAÇADES

2020 / 2025

AUJOURD'HUI POUR L'Habitat

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES POUR LA RÉNOVATION DES FAÇADES DU CENTRE-VILLE DU TEIL

Ardèche Rhône Coiron
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Le Teil

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
DRÔME

CAUE de l'Ardèche

Paroles d'élus

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

La commune du Teil et la Communauté de Communes Ardèche Rhône Coiron (CCARC) souhaitent **redynamiser le centre-ville** à travers des interventions **en faveur du parc de logements privés.**

Ce cahier de prescriptions architecturales s'inscrit ainsi dans un contexte favorable de dynamisation qui vous permettra d'être **accompagné dans votre projet** de création, de modification ou de réfection de façades du centre-ville.

Les porteurs de projet de modernisation d'un bâtiment pourront ainsi s'assurer que leur volonté de valoriser leur bien ou leur liberté d'affichage et de décoration participeront bien à l'objectif commun que nous partageons, qui est de **rendre à notre centre ancien une image de qualité.**

Ce cahier de prescriptions regroupe ainsi les recommandations indispensables au développement **d'un projet de façade de qualité**. Il sera votre support de réflexion et de création.

Il s'articule avec Aujourd'hui pour l'Habitat (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain 2020-2025), portée par la **CCARC** et animée par **SOLIHA**, qui propose des aides financières aux ravalements de façades et travaux induits.

Yves Boyer Président d'**Ardèche Rhône Coiron**
Olivier Pévérelli Maire du **Teil**

Glossaire

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

1 LA CORNICHE
Débord de toiture, décoratif ou fonctionnel (eaux pluviales)

2 LES VOLETS

3 LA BAIE / LA FENÊTRE

4 L'ENCADREMENT
Partie de l'enduit ou maçonnerie entourant la baie

5 L'APPUI DE FENÊTRE

6 LE GARDE CORPS

7 LE BANDEAU
Pièce horizontale qui marque la division des étages

8 L'EMBRASURE
Espace dans l'épaisseur d'un mur défini par le percement d'une baie

9 LE TRUMEAU
Pan de mur entre deux fenêtres au même niveau

10 LE CHAÎNAGE D'ANGLE
Partie à la jonction de deux pans de mur, en briques ou pierres de taille

11 LE LINTEAU
Pièce horizontale au-dessus d'une ouverture et qui supporte la maçonnerie

12 ENSEIGNE À PLAT
Enseigne disposée dans le plan de la façade

ENSEIGNE EN DRAPEAU
Enseigne disposée perpendiculairement à la façade.

13 LA VITRINE/LE CHÂSSIS
Cadre bois ou métal dans lequel s'adapte une baie vitrée

14 LE SOUBASSEMENT
Socle d'un bâtiment
Partie de l'édifice en liaison avec le sol

CAUE de l'Ardèche

Pour tout autre conseil en architecture ;
une construction, une extension ou une rénovation

caue-07@wanadoo.fr
04 75 64 36 04

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

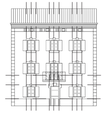
1.1 LA LECTURE DE LA FAÇADE ANCIENNE

Toutes les façades sont organisées sur un même principe d'alignement horizontal pour les appuis de fenêtres et/ou linteaux, et vertical pour les fenêtres, avec une symétrie par rapport à la porte principale.

Les différences se trouvent essentiellement au niveau des rez-de-chaussée occupés soit par des commerces sur les voies principales, soit par des logements parfois légèrement surélevés par rapport à la voie sur les rues secondaires.

COMMENT ORGANISER MA FAÇADE ?

1



Boulevard Stalingrad
La façade cossue

Rue Kleber
La façade traditionnelle

Entrée de ville / Boulevard Pasteur
La façade de la demeure ouvrière

Il convient de respecter les principes d'organisation de la façade et cette hiérarchie d'ouvertures (alignement vertical, horizontal, dimensions) dans votre projet de rénovation de façades. (cf schéma ci-dessus)

Sont proscrites : les créations ou modifications d'ouvertures qui ne seront pas en cohérence avec les ouvertures déjà existantes ou historiques de la façade.

Il est conseillé de faire un diagnostic de la tenue de l'enduit pour déterminer s'il est nécessaire de procéder à un décroûtage ou si des ragréages superficiels peuvent suffire. Le ravalement est l'occasion de remettre en ordre, si possible, les réseaux électriques et téléphoniques en lien avec les concessionnaires.
La chaux, matériau naturel et ancestral, est adaptée aux murs en pierres. Elle assure une perméabilité à l'eau du mur tout en le laissant respirer.

2.1 METTRE UN ENDUIT OU LAISSER LA FAÇADE À « PIERRES VUES » ?

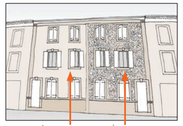
2.1.1 Les rôles de l'enduit

L'enduit joue un double rôle :
- Celui de protection du mur,
- Celui de régulateur des échanges entre intérieur et extérieur (migration de l'humidité et isolation).

2.1.2 Les raisons du choix de l'enduit

La plupart des maisons étaient prévues pour être recouvertes d'un enduit, sauf les maisons constituées avec des pierres de taille en blocs appareillés à joints fins.
La pierre taillée est posée avec des joints minces et laissée à nu. Pour des raisons d'ordre économique les maisons prévues pour être enduites étaient bâties en pierres équarries, grossièrement taillées, ou en pierres de tout-venant.

Les joints sont d'ailleurs plus larges et irréguliers. Le maçon savait parfaitement, avant de bâtir, le mur s'il resterait à nu ou s'il recevrait un enduit.
Laisser la pierre à nu était un signe de manque de moyens. Si le propriétaire avait un peu d'argent, le signe extérieur de richesse était affiché en offrant au bâtiment une belle façade enduite, citadine, avec des encadrements taillés en relief.



À privilégier *À éviter*

2.1.3 Les enduits de rejointoiement

Le rôle de l'enduit de rejointoiement est d'obturer toutes les infractuosités du support en venant se terminer sur les têtes de pierres de construction.

L'enduit ne doit pas venir en surépaisseur des pierres, ni trop « en creux » et son traitement doit avoir un aspect lissé.

COMMENT CHOISIR « LA MATIÈRE » DE MA FAÇADE ?

2

En ravalement, les enduits seront le plus souvent la règle. Le corps d'enduit et l'enduit seront compatibles avec le support des murs en pierres et mortiers, c'est à dire à la chaux sans adjonction de produits hydrofuges ou de ciment afin de laisser respirer le mur.

La couche de finition pourra avoir un aspect coloré grâce à l'usage de sables naturellement colorés ou d'ocres naturelles. Elle devra avoir un aspect lissé, par souci d'homogénéisation mais également pour un meilleur vieillissement du support (nettoyage naturel par la pluie). Les enduits de type frotté ou gratté seront privilégiés.

Sont proscrits : les rendus d'enduit de type écrasé ou à la tyrolienne, et les traitements des joints de pierre dits « en creux ».

2.2 LES STUCS OU PEINTURES...

Les stucs sont des enduits minces de finition à la chaux. Le sable est remplacé par du granulat de pierre extrêmement fin. L'utilisation de stuc se justifie sur des façades très travaillées comportant des bandeaux et autres éléments de modénatures, ou pour donner un aspect homogène à une façade.

Les peintures pourront être utilisées en finitions et, de même que les enduits, leur nature sera compatible avec le support afin de permettre la migration de la vapeur d'eau. Il est conseillé d'employer des peintures à la chaux (badigeons de lait de chaux) ou des peintures minérales. Elles permettent d'obtenir des couleurs plus saturées que des enduits teintés dans la masse.

Le traitement des encadrements et des chaînages d'angle renseigne sur la présence ou non d'un enduit à l'origine. Ces deux éléments sont à traiter avec le plus grand soin.

3.1 MODÉNATURES...

Les encadrements, appuis de fenêtres, bandeaux, décorations en moulures, soubassements, structurent et animent les façades. En saillie par rapport à l'enduit ou de teinte différente, ils permettent d'ordonnancer les ouvertures et de différencier un immeuble d'un autre sur un alignement de rue. Les soubassements ont également un rôle de protection des pieds de mur contre le rejaillissement des eaux de pluie.

Il faut, dans la mesure du possible, restaurer les modénatures existantes.

Exemples de modénatures d'origine.

3.2 GÉNOISES ET BANDEAUX...

La silhouette familière des passées de toiture caractérise souvent une région, par ses formes et ses matériaux. Génoises, corniches en plâtre ou en pierre, bandeaux, jouent un rôle de protection de la façade. Plusieurs modèles sont représentés, suivant les quartiers : de la simple rangée de génoise en tuiles aux bandeaux moulurés avec motifs. La génoise ou la corniche permettent la liaison entre la façade et le toit.

Il convient de restaurer ces éléments qui jouent un rôle de couronnement de la façade et participent à afficher la richesse du bâtiment.

Exemples de génoises et bandeaux à conserver.

COMMENT TRAITER LES DÉTAILS ?

3

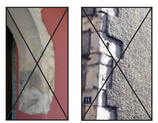
3.3 CHAÎNAGES D'ANGLE...

On retrouve plusieurs types de chaînage :
- Le chaînage en pierres de taille, qui se doit d'être conservé.
- Le chaînage en pierres grossières qui, lorsqu'il reste apparent doit être dans la continuité du fini de l'enduit.
- Le chaînage en décor peint, qui doit être restauré à l'identique par dessus un enduit à la chaux rénové.

Éléments importants du bâti, il reste peu de chaînages d'angle. Aussi il paraît important de les conserver et de les restaurer lorsque cela est possible.

Exemples de chaînages d'angle conservés.

Sont proscrits :
-Les faux chaînages pour imiter un esthétisme.
-Le traitement de l'enduit en surépaisseur de la pierre.



3.4 ZINGUERIE...

Un ravalement de façade doit s'accompagner d'une rénovation des éléments de récupération et de rejet des eaux de pluie. Dans le choix des matériaux, il faut privilégier l'utilisation de descentes d'eau pluviale et de chéneaux en zinc.

L'usage du zinc est conseillé car le PVC, outre son esthétique peu valorisante, n'est pas un matériau durable et pérenne dans son usage en extérieur (forte dégradation avec l'eau, les UV, le froid).

Avant le ravalement du bâtiment il faut repérer et supprimer ou déplacer les éléments anecdotiques qui nuisent à la lecture et à l'esthétique de la façade tels que : occultants des corps, blocs de climatisation, marquises, réseaux d'eaux usées apparents, paraboles... Les portes, les fenêtres, les volets et garde-corps sont des éléments importants dans la lecture de la façade.

4.1 MENUISERIES...

4.1.1 Les portes

Dans la mesure du possible, il convient de réparer ou copier les modèles typiques de portes encore nombreux en place actuellement.

Il est important de :
- Conserver la proportion largeur/hauteur.
- Conserver l'imposte au dessus de l'ouvrant, vitré si possible.
- Conserver et remettre en place la quincaillerie (heurtoir, poignées...).

4.1.2 Les fenêtres

Il convient de ne pas multiplier les types de fenêtres sur une même façade.

Il est important de :
- Conserver le même type de fenêtre sur l'ensemble de la façade, en gardant le style d'origine.
- Choisir des modèles en bois, ou aluminium, ou mixte bois-aluminium.

4.1.3 Les volets

Il convient de ne pas multiplier les types de volets sur une même façade ou un même immeuble.

Dans la mesure du possible, il est préférable de restaurer ou copier les modèles historiques comme :
- Les volets battants, pleins à lames verticales ou persiennés.
- Les volets « brisés », en métal ou bois persiennés qui se replient et se rabattent dans l'embrasure des ouvertures.

Exemples de menuiseries d'origine.

COMMENT GÉRER LES MENUISERIES ET LES FERRONNERIES ?

4

Sont proscrits : les volets roulants lorsque les caissons sont apparents.
À éviter : les menuiseries en PVC

4.2 BALCONS ET FERRONNERIE...

Les garde-corps

Le centre ville possède de nombreux garde-corps avec des modèles divers et ouvragés de grande qualité.

Il faut, dans la mesure du possible, tenter de restaurer les modèles historiques déjà en place et, si besoin, ne pas hésiter à solliciter l'aide et l'avis d'un professionnel. Ne pas mettre en place des modèles contemporains qui nuiraient à l'esthétique de la façade.

Exemples de ferronneries à conserver.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Contacts

Le Teil
Service Urbanisme

37 avenue de l'Europe
07400 Le Teil

04 75 92 22 26

Ardèche Rhône Coiron
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Siège intercommunal

10 avenue de la Résistance
07350 Cruas

04 75 00 04 11

AUJOURD'HUI POUR L'Habitat
SOLIHA

4 boulevard Jean Jaurès
07400 Le Teil
www.aujourdhuihabitat.fr
04 75 79 04 70

Rédaction, photographies, dessins, croquis & mise à jour : **Caue de l'Ardèche**

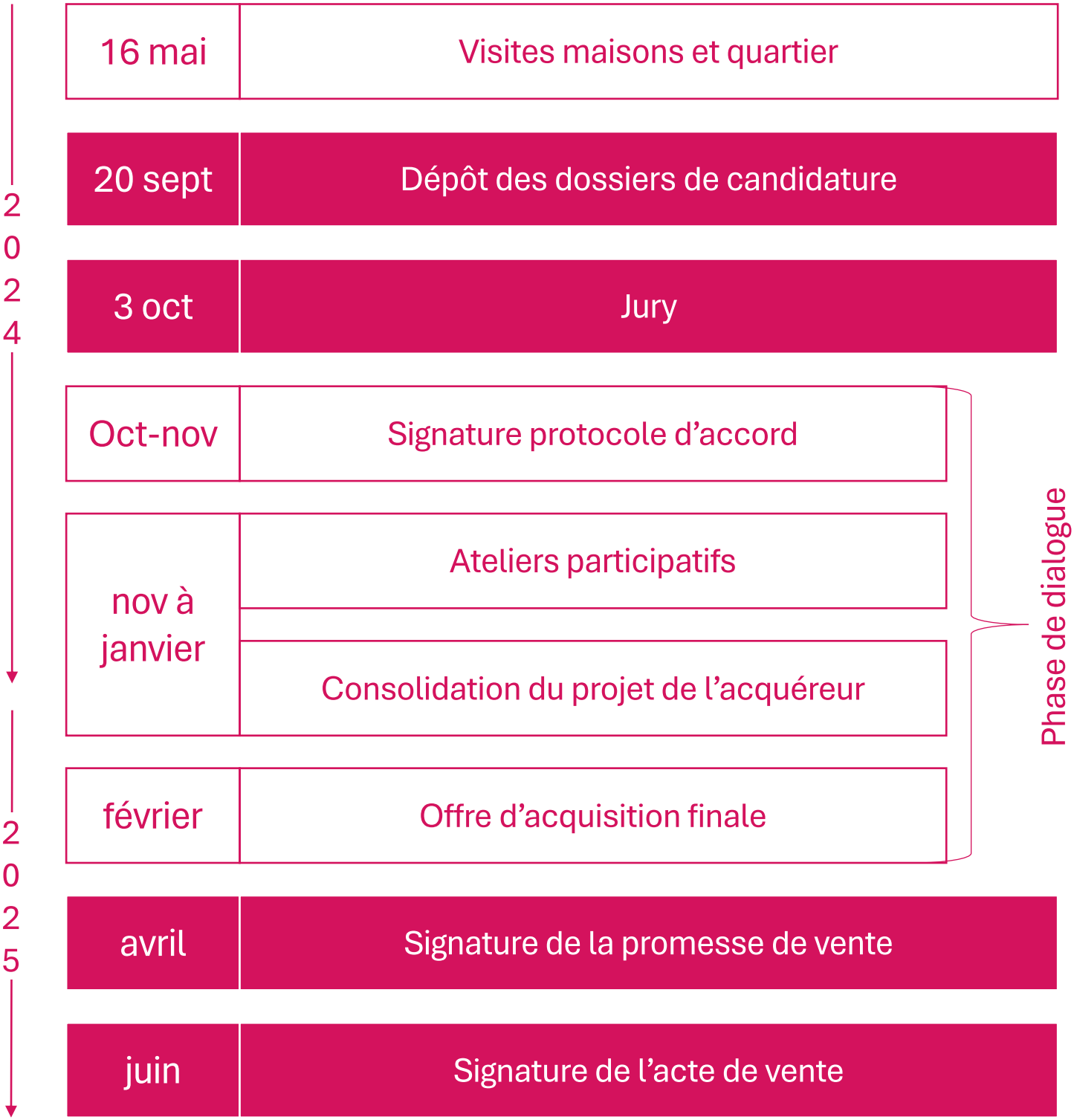
Avril 2021

SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT DRÔME

CAUE de l'Ardèche

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

ANNEXE 6 – CALENDRIER DE L'AMI



Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Appel à Manifestation d'Intérêt pour l'îlot Marceau

REGLEMENT DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT COMMUNE DU TEIL EN ARDÈCHE CESSION DE PARCELLES AVEC CHARGE DE RÉHABILITER LE BÂTI

Date et heure limites de réception des propositions d'acquisition :
Le Vendredi 20 septembre 2024 à 12h

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DU VENDEUR 3
ARTICLE 2 : OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTERET 3
2.1. – Contexte de l'appel à manifestation d'intérêt 3
2.2. – Objet de l'appel à manifestation d'intérêt 3
2.3. – Gouvernance et mise en œuvre opérationnelle 4
ARTICLE 3 : DOSSIER DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET 5
3.1. – Objet du règlement de l'AMI 5
3.2. – Pièces constituant le dossier de l'appel à manifestation d'intérêt 5
3.3. – Modification du dossier de la consultation 5
ARTICLE 4 : DÉROULEMENT DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT 6
4.1. – Visite de la parcelle 6
4.2. – Déroulé de la démarche d'acquisition 6
4.3. – Déroulé des ateliers pour le soutien au projet de vie de quartier 7
4.4. – Calendrier prévisionnel de l'appel à manifestation d'intérêt 8
4.5. – Confidentialité et égalité de traitement entre les Acquéreurs 8
ARTICLE 5 : DEMANDE DE PRÉCISIONS PAR LES ACQUÉREURS 9
ARTICLE 6 : TRANSMISSION DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION 9
ARTICLE 7 : CONTENU DES DOSSIERS 9
7.1. – Présentation 9
7.2. – La lettre d'intention d'acquisition 9
7.3. – Documents administratif complétant la lettre d'intention d'acquisition 10
7.4. – Documents destinés à apprécier la proposition d'acquisition 10
ARTICLE 8 : CRITÈRES DE SÉLECTION ET CONSTITUTION DU JURY 11
ARTICLE 9 : RENONCEMENT À LA VENTE PAR LA VILLE DU TEIL 12
ARTICLE 10 : CONDITIONS ATTACHÉES À LA CESSION 12
10.1. – Contenu de la promesse de vente 12
10.2. – Absence de garantie 12
10.3. – Charges de réaliser le projet 13
ARTICLE 11 : ANNEXES 13

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DU VENDEUR

Commune du Teil
Adresse : Mairie du Teil Rue de l'Hôtel de ville, 07400 Le Teil
Site internet : https://www.mairie-le-teil.fr/

Contact : AMO Unitoit/Carole Samuel : 06 23 72 54 61
Harmonie DUFRAISSE h.dufraisse@ardecherhonecoiron.fr

ARTICLE 2 : OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTERET

2.1. – Contexte de l'appel à manifestation d'intérêt

Depuis 2015, cet îlot fait l'objet d'investigations plus poussées au travers d'études urbaines : Zeppelin/EPORA[1] en 2015, Le Creuset Méditerranée/CCARC[2] en 2017-2019. Un périmètre de projet est arrêté dès 2018, réinterrogé suite au séisme dans le cadre de l'étude urbaine ensemblière confiée à Agir en Ville (2020-2021).

Au-delà du périmètre, l'étude urbaine ensemblière est venue déterminer les principes d'aménagement visant la rénovation de l'îlot Marceau :

- aérer, favoriser le cadre de vie par la création de jardins privés, et l'apport de fraicheur
- amener des propriétaires occupants et permettre une mixité sociale, proposer une offre de logement expérimentale, coconstruite et innovante et répondre à une demande pour des logements situés en centre-ville et constituant un compromis au pavillon individuel (jardinet, calme…) ;
- proposer des logements rénovés de qualité et confortables : peu énergivores, lumineux et écologiques (éco-construits).

Souhaitant être innovante et expérimenter de nouvelles actions et de nouveaux outils en faveur de la rénovation des logements et de l'accession à la propriété, la Ville de Le Teil fait le choix, pour l'îlot Marceau :

- D'adopter une démarche de projet en co-construction avec les futurs propriétaires des biens à vendre ;
- De favoriser l'accession à la propriété pour tous et prioritairement aux ménages modestes pour lesquels l'accès à la propriété au prix du marché est difficile dans de bonnes conditions.

2.2. – Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Concrètement, la Ville de Le Teil met en vente des maisons de ville avec extérieur à prix modique, c'est-à-dire en dessous des prix du marché, maisons qu'elle aura elle-même réhabilitée (structure, clos et couvert). La Ville espère ainsi remettre sur le marché des biens rénovés dans une ambition de performance énergétique, tout en permettant l'installation de ménages qui pourront s'impliquer dans la vie de la commune.

La ville du Teil entend procéder à la vente des parcelles BD 376, 909, 375, BD 382, BD 383, 384 et 389, BD 390, BD 402 et 399, BD 405 et 406 et BD 407 (terrain à bâtir) avec charges

[1] EPORA : Etablissement Public de l'Ouest Rhône-Alpes
[2] CCARC : Communauté de Communes Ardèche Rhône Coiron

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

pour l'acquéreur de réaliser le projet qui lui aura permis d'être lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt. Ces parcelles font partie du domaine privé de la Ville et de l'EPORA[3].

Les terrains non reliés à un bien immobilier (donc non privatif) pourront être mis à disposition d'un collectif d'usagers par un bail emphytéotique pour en faire un usage commun.

Si aucune disposition n'impose à la ville du Teil d'organiser une procédure de publicité et de mise en concurrence à cet effet, la Ville a toutefois volontairement décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt afin de mettre en lien plusieurs Acquéreurs potentiels (nommés « les Acquéreurs » ci-après), et ce en vue de faire émerger le projet de quartier qui répondra au mieux aux enjeux du territoire et à la vie locale (enjeux environnementaux, qualité de vie…).

Un projet de quartier est à inventer et pourra prendre différentes formes selon les envies des Acquéreurs : un jardin partagé, une buanderie commune, une aire de jeux, démarche de commande de matériaux de construction et/ou d'entre aide pour des travaux, l'organisation d'un temps convivial ou de repas régulier, la commande groupée d'alimentation, etc…

Pour ce faire, les futurs habitants et les Acquéreurs sont invités à penser et présenter un projet collectif qui leur soit propre et qui soit fédérateur entre les habitants de l'îlot et les habitants les rues adjacentes. La participation aux ateliers mis en place par la Ville et l'équipe AMO Unitoit/Carole Samuel pour la réflexion sur le projet collectif du quartier est attendue.

Pour la formalisation de l'acquisition de leurs parcelles, chaque lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt seront invités à signer avec la ville du Teil une promesse synallagmatique de vente[4] puis un acte de vente.

2.3. – Gouvernance et mise en œuvre opérationnelle

La Ville de Le Teil se fait accompagner par le cabinet d'avocats SEBAN & associés pour la sécurisation juridique du dispositif.

Pour répondre à la problématique de la charge de travail qui incombe à sa Direction des services techniques, la Ville de Le Teil a fait le choix d'externaliser :

- les acquisitions et démolitions assurées par l'EPORA, pour le compte de la Ville ;
- le montage et le suivi de l'AMI, missions assurées par le groupement Unitoit et Carole Samuel ;
- le pilotage des travaux de réhabilitation des 6 maisons et d'aménagement des espaces publics et voirie est confié à Ardèche Habitat par mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage.

Pour la pleine cohérence et le soutien nécessaire au projet de vie de quartier, la Ville fait le choix de s'adjoindre des compétences de montage de projet collectif de l'équipe AMO Unitoit/Carole Samuel"

[3] Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhodanien, agit pour le compte de la Commune du Teil.
[4] Promesse synallagmatique de vente : est une document écrit officiel entre la Ville du Teil et l'acquéreur indiquant les conditions auxquels les 2 parties s'engagent à la vente définitive. C'est une étape officielle préliminaire à la vente. La promesse synallagmatique est plus détaillée que le compromis de vente plus classiquement connu.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

ARTICLE 3 : DOSSIER DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

3.1. – Objet du règlement de l'AMI

Le présent règlement a pour objet :

1. D'identifier les parcelles à céder et leurs caractéristiques, capacités, et contraintes, via le livret des parcelles – annexe 1.
2. De communiquer les règles de la consultation (mode de transmission des intentions d'acquisitions, critères prioritaires de sélection si nécessaire lors de l'étude des propositions d'acquisition).
3. De communiquer les conditions principales liées à cette modalité de vente (résidence principale, engagement à la réalisation de travaux, limitation de la spéculation, prescriptions architecturales, etc.)

Le règlement de l'appel à manifestation d'intérêt est composé des documents listés à l'Article 3.2.

3.2. – Pièces constituant le dossier de l'appel à manifestation d'intérêt

L'appel à manifestation d'intérêt est composé des documents suivants :

- la présentation de l'appel à manifestation d'intérêt
- le présent règlement de l'appel à manifestation d'intérêt
  - annexe 1 : le livret des parcelles
  - annexe 2 : le document « Principaux Termes de la Promesse Synallagmatique de Vente » pour chacune des maisons et du terrain mis à la vente
  - annexe 3 : modèle de lettre d'intention
  - annexe 4 : la grille d'analyse des candidatures
  - annexe 5 : le cahier des prescriptions architecturales
  - annexe 6 : le calendrier détaillé de la démarche

L'ensemble des documents de l'AMI est téléchargeable sur le site internet de la mairie du Teil, ou disponible dans les services publics.

Les documents composant le règlement de l'appel à manifestation d'intérêt, et notamment le présent règlement de consultation, seront également applicables à la remise des propositions d'acquisition finales, pour autant que ses dispositions ne sont pas en contradiction avec les termes de la lettre invitant les Acquéreurs à remettre une proposition d'acquisition finale, et de tout autre document qui sera annexé à cette lettre.

3.3. – Modification du dossier de la consultation

La Ville se réserve le droit d'apporter, tout au long de la consultation, tout complément, précision et/ou modification de l'appel à manifestation d'intérêt dans le respect du principe d'égalité entre les futurs Acquéreurs.

Ces compléments, précisions et/ou modifications au règlement de l'appel à manifestation d'intérêt seront portés à la connaissance des futurs Acquéreurs dans un délai leur permettant de les prendre utilement en considération pour la remise des propositions d'acquisitions. Au téléchargement ou à la remise du dossier de l'Appel à Manifestation d'intérêt, le potentiel futur acquéreur devra donner une adresse mail qui sera uniquement utilisée pour la transmission d'informations sur l'appel à manifestation d'intérêt

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Les futurs Acquéreurs seront tenus de prendre en compte ces compléments, précisions et/ou modifications.

ARTICLE 4 : DÉROULEMENT DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

4.1. – Visite de la parcelle

Une visite des parcelles sera organisée mercredi 16/05/2024 à 18h30.

Toute personne intéressée peut également solliciter une visite en adressant un courriel à l'adresse indiquée à l'Article 1 avant le 06/09/2024 avec des précisions de vos disponibilités pour visiter.

4.2. – Déroulé de la démarche d'acquisition

Etape 1. Réponse à l'AMI - Format de la proposition d'acquisition initiale

La commune propose aux personnes intéressées de les accompagner dans la réponse à l'AMI. Notamment sur le montage du plan de financement des travaux à réaliser en partenariat avec SoliHa.

Les personnes intéressées devront remettre leur proposition d'acquisition les documents afférents avant la date limite visée en page de garde du présent règlement de l'appel à manifestation d'intérêt, soit avant le 20 septembre 2024. Les documents permettront d'identifier : la cohérence du projet économique du foyer (solvabilité financière), les grands principes du projet de réhabilitation écologique, le projet de quartier dans lequel le foyer souhaite s'engager.

La Ville analysera les propositions, conformément aux critères énumérés à l'Article 8. Elle se réserve la possibilité de demander des précisions aux futurs Acquéreurs pour les besoins de l'analyse.

Toutes les personnes qui auront formulé une proposition d'acquisition complète et dans le temps donné recevra une réponse accusant réception de leur offre. Puis les Acquéreurs dont le projet aura été retenu lors du jury le 30/05 seront invités à rentrer dans la phase de Dialogue. L'ensemble des personnes ayant formulé une proposition seront informé de la position de la Ville à la fin du processus d'élaboration des promesses de vente.

Etape 2. Les phases de Dialogue

La ville propose aux Acquéreurs de les accompagner les différentes étapes durant une phase de Dialogue. Tous les Acquéreurs qui disposent d'une capacité financière suffisante seront admis à participer au Dialogue que la Ville engagera.

Voici les étapes envisagées :

- **Signature d'un protocole d'accord** entre le vendeur et le candidat retenu : permet d'arrêter le projet partagé sur la base du projet présenté au sein du dossier de consultation, son programme de travaux et les conditions de la vente (calendrier, contreparties…)
- **Participation aux ateliers** mis en place par la Ville et son AMO Unitoit/Carole Samuel pour la mise en place d'un projet de vie de quartier collectif comme précisé en 4.3
- **Ajustement du programme de travaux** du ménage avec la maîtrise d'œuvre de la Ville via son mandataire Ardèche Habitat

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

La première phase du Dialogue sera menée sur la base des propositions d'acquisition initiales remises par les Acquéreurs. La Ville envisage d'engager une seule phase de Dialogue avant d'inviter les Acquéreurs à présenter une proposition d'acquisition finale. Toutefois, la Ville se réserve la possibilité d'engager une ou plusieurs phases de Dialogue supplémentaires, notamment pour permettre aux Acquéreurs de finaliser leurs plans de Financement avec le soutien des partenaires et notamment SoliHa.

L'attention des Acquéreurs est appelée sur la circonstance que la Ville se réserve la possibilité de réduire le nombre de Acquéreurs après chaque tour de Dialogue en ne retenant que les propositions d'acquisition répondant le mieux aux critères fixés à l'Article 8 du présent règlement d'appel à manifestation d'intérêt. À l'issue du Dialogue, la Ville informera les Acquéreurs de la clôture du Dialogue.

Etape 3. Proposition d'acquisition finale

Une lettre d'invitation à remettre une proposition d'acquisition finale sera adressée aux Acquéreurs retenus. Les Acquéreurs devront alors remettre leurs propositions d'acquisition finales dans le délai indiqué dans la lettre.

La Ville analysera la proposition d'acquisition finale de chaque acquéreur. Si le projet et la proposition d'acquisition est en cohérence avec les attendus indiqués dans ce présent règlement, elle invitera alors à signer une promesse de vente. La Ville se réserve le droit de ne retenir aucun acquéreur si aucun projet ne répondait à ses attentes ou de procéder à la vente d'une seule partie des parcelles.

Etape 4. Promesse de vente

Signature de la promesse de vente : consolidation du protocole d'accord par un acte notarié qui fixe les engagements réciproques et les contreparties. La Ville et l'acquéreur ainsi désigné procéderont à la mise au point d'une promesse de vente, et ce sur le fondement du document « *Principaux Termes de la Promesse Synallagmatique de Vente* » qui aura figé l'essentiel de la promesse de vente.

Sauf accord exprès contraire entre la Ville et l'acquéreur désigné, la signature de la promesse de vente devra intervenir au plus tard dans un délai de 1 mois à compter de la transmission de l'offre d'acquisition finale.

Dans un délai de huit (8) jours à compter des signatures des promesses de vente, la Ville informera les Acquéreurs non retenus de la position de la Ville.

Etape 5. Acte de Vente

Une fois la promesse de vente signée, puis une fois l'éventuelle ou les éventuelles conditions suspensives levées, un acte authentique de vente de la parcelle sera rédigé par le notaire désigné à cet effet par la Ville, signé par les Parties, puis publié à la conservation des Hypothèques.

4.3. – Déroulé des ateliers pour le soutien au projet de vie de quartier

À la suite du jury, l'équipe d'AMO composée d'Unitoit et Carole Samuel vont proposer une série d'ateliers dont l'objectif principal est la constitution d'un groupe de travail habitant rassemblant les candidats retenus à l'AMI autour d'un projet commun.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

La constitution de ce collectif se fera donc au travers de la mise en place d'un projet de vie de quartier, avec l'intention d'y associer les habitants actuels du quartier qui sont volontaires, en lien notamment avec le comité de quartier « Kléber en tête ». Une gouvernance de projet plus détaillée pourra être proposée par l'équipe d'AMO en fonction des demandes des Acquéreurs durant les ateliers (Association, groupes thématiques, ou autres …).

L'aspect participatif du projet collectif s'entend ici de manière large et pourra porter sur différents aspects. Cette dynamique peut englober par exemple la création d'un espace partagé extérieur, la co-construction des aménagements urbains mais aussi sur la mise en place de dynamiques d'entraide, de commandes groupées de matériaux, de chantiers partagés, l'organisation de temps convivial ou de repas régulier, la commande groupée d'alimentation, etc.

L'idée principale est d'apporter de l'intelligence collective et une réflexion sur « comment habiter le quartier » intégrant les caractéristiques du secteur et les besoins qui seront identifiés. Les futurs habitants et voisins du quartier sont invités à penser ce projet de vie et présenter un projet collectif qui leur soit propre et qui soit le plus possible fédérateur.

Dans le cadre de l'AMI la collectivité favorisera les foyers ayant de l'intérêt pour cet démarche collective et ayant envie de participer à cette expérience commune. **L'engagement des foyers à participer aux ateliers constitue un critère dans le cadre de la sélection des Acquéreurs.**

4.4. – Calendrier prévisionnel de l'appel à manifestation d'intérêt

Le calendrier de l'AMI - annexe 6 - est donné à titre exclusivement explicatif et la Ville se réserve le droit de le modifier au cours de l'appel à manifestation d'intérêt et/ou ultérieurement en résultant de toutes contraintes, notamment celles non identifiable lors de la publication de l'AMI.

4.5. – Confidentialité et égalité de traitement entre les Acquéreurs

Le déroulement du Dialogue respectera l'égalité de traitement entre les Acquéreurs. À ce titre notamment, il sera transmis à chacun des Acquéreurs le même niveau d'information aux différentes étapes de la procédure (par exemple si une information est demandée par un acquéreur et concerne l'ensemble du projet, comme sur les prescriptions architecturales, l'information sera alors transmise à tous les Acquéreurs engagés dans la procédure).

La procédure se déroule en consultations séparées et parallèles entre la Ville et chaque acquéreur. La Ville s'engage à ne pas révéler d'informations confidentielles communiquées par un acquéreur sans l'accord de celui-ci (par exemple éléments au sujet de la solvabilité du ménage, ou élément sur le projet architectural du ménage).

Pour la remise des propositions d'acquisition finales, le degré de détail des documents à présenter, les modalités de convocation aux auditions et le déroulement des auditions seront les mêmes pour tous les Acquéreurs

L'intégralité des informations échangées entre les Acquéreurs et la Ville dans le cadre de la présente procédure, de quelque nature qu'elles soient, sera traitée de manière confidentielle, tant par la Ville que par les Acquéreurs.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

ARTICLE 5 : DEMANDE DE PRÉCISIONS PAR LES ACQUÉREURS

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de l'appel à manifestation d'intérêt, les Acquéreurs ont la possibilité de faire parvenir une question écrite à la Ville, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la date limite de remise des propositions d'acquisition initiale soit le dimanche 12/05/2024. Toutes les questions devront obligatoirement être adressées par courriel à l'adresse indiquée à l'article 1 de ce présent règlement. (Merci d'indiquer en objet de votre mail à minima « AMI îlot Marceau »)

ARTICLE 6 : TRANSMISSION DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION

Les propositions d'acquisition seront remises à la Ville : par voie dématérialisée à l'adresse suivante : romain.troeira@unitoit.fr

Le cas échéant, l'enveloppe contenant la proposition d'acquisition de l'acquéreur devra comporter les mentions suivantes :

« Proposition d'acquisition d'une parcelle de l'îlot Marceau – Commune du Teil »

ARTICLE 7 : CONTENU DES DOSSIERS

7.1. – Présentation

Le dossier initial à fournir par des Acquéreurs sera composé d'une lettre d'intention d'acquisition comprenant une proposition d'acquisition initiale, et la présentation du projet de construction ou de réhabilitation de l'acquéreur et sa capacité financière à réaliser effectivement le projet, ainsi que la présentation du projet de vie de quartier dans lequel le foyer acquéreur souhaite s'investir.

Les Acquéreurs sont invités, à ajouter à cette lettre d'intention les éléments administratifs et financiers préliminaires décrits à l'Article 7.2. Cela afin de présenter leur identité, leur qualité (personne physique ou personne morale, groupement, couple marié, pacsé, en concubinage) et leur situation financière. Les Acquéreurs sont également invités à remettre en complément de leur lettre d'intention l'ensemble des documents et informations visés à l'Article 7.3.

Les éléments du dossier seront intégralement rédigés en langue française et devront être dûment datés et signés par la (les) personne(s) habilitée(s) à engager l'acquéreur (document(s) justificatif(s) à l'appui).

La proposition d'acquisition devra impérativement être remise avant les dates et heures limites indiquées sur la page de garde du présent règlement de l'appel à manifestation d'intérêt, soit avant le 20 septembre 2024 12h. Il est précisé que seules les date et heure de réception feront foi.

7.2. – La lettre d'intention d'acquisition

La lettre d'intention initiale d'acquisition comportera l'identification de l'acquéreur, ainsi que l'identification de la parcelle, et le prix d'acquisition proposé, exprimé en euros.

En annexe 4 un modèle est proposé.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

7.3. – Documents administratif complétant la lettre d'intention d'acquisition

Le dossier complétant la lettre d'intention d'acquérir remise par les Acquéreurs devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les documents et informations suivants, ou tout document équivalent pour la Ville :

➢ Pour une personne physique :

- La photocopie recto-verso de la carte d'identité ou du passeport ;
- Les deux derniers avis d'imposition et, le cas échéant, les trois derniers bulletins de salaires ;
- Une déclaration sur l'honneur attestant que l'acquéreur a satisfait à ses obligations fiscales pour les trois dernières années.

7.4. – Documents destinés à apprécier la proposition d'acquisition

Afin de présenter la cohérence du projet avec les objectifs de la ville (voir article 2 de ce présent document), l'acquéreur joindra à sa lettre d'intention d'acquisition initiale les éléments suivants, sans quoi son dossier pourrait être rejeté :

1. Le projet de réhabilitation et/ou construction :
    a. La description (aussi détaillée que possible) du projet que l'acquéreur souhaite réaliser sur la parcelle. L'acquéreur indiquera notamment la nature des travaux, les matériaux utilisés, et les raisons pour lesquelles ils répondent aux objectifs environnementaux poursuivis par la réhabilitation. Il ajoutera un calendrier prévisionnel des actions de sa construction et/ou réhabilitation. L'acquéreur indiquera son engagement à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires et possible pour réaliser son projet selon ce calendrier.
    b. les modalités de financement retenues pour procéder à l'acquisition de la parcelle et à la réalisation du projet : l'acquéreur présentera sa capacité à financer l'acquisition de la parcelle et la réalisation des travaux requis pour la réalisation de son projet. À cet effet**, il peut demander à être accompagné par la commune et les partenaires afin de monter son plan de financement.** Il s'agira potentiellement de produire une attestation bancaire délivrée par un établissement financier ou toute autre document qui témoignerait de cette capacité ;
2. Le projet de vie de quartier :
    a. Une description (aussi détaillée que possible) du projet de vie de quartier dans lequel l'acquéreur souhaite s'engager, ainsi que toutes informations permettant de définit et préciser l'intention (actions envisagées, modèle financier, organisation). Ce document pourrait être co-écrit par plusieurs potentiels Acquéreurs, sans que cela engage la Ville à les retenir tous. Mentionner les foyers postulants qui corédigerait cette partie dans la lettre d'intention.

Afin de compléter les candidatures, il est donné la possibilité aux Acquéreurs de s'inscrire via un formulaire. Cela permettra à la commune et à l'équipe d'AMO Unitoit/Carole Samuel de connaitre vos disponibilités pour prévoir les dates des ateliers qui auront lieu à dans le cadre de l'AMI. Une liste mail sera créée pour faire circuler les informations aux personnes souhaitant s'investir dans la vie de quartier et pour leur permettre d'échanger. Le lien pour avoir accès au formulaire sera mis directement sur le site de la commune.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

ARTICLE 8 : CRITÈRES DE SÉLECTION ET CONSTITUTION DU JURY

8.1. Critères de sélection

La capacité de l'acquéreur à acquérir la parcelle et à réaliser leur projet sera appréciée entre autres au regard de leurs capacités économiques et financières, lesquelles seront appréciées au regard des documents et informations à transmettre. Si l'acquéreur est objectivement dans l'impossibilité de produire, pour justifier de sa capacité financière, l'un de ces renseignements ou documents, il peut prouver sa capacité par tout autre document considéré comme approprié par la Ville.

De la même manière, la commune se laisse la possibilité d'apprécier la proposition des Acquéreurs au regard des éléments produits dans leur lettre d'intention et les documents joints. Les ménages éligibles devront répondre aux critères suivants (repris en annexe 4) :

- acquérir pour occuper lui-même le logement pendant 9 ans minimum (ou le terrain à bâtir en BD 407) **– critère éliminatoire**
- s'engager sur un budget de travaux conformes aux estimations affichées au dossier de consultation **– critère éliminatoire**
- présenter une proposition de financement viable **– critère éliminatoire**
- s'engager à prendre une maîtrise d'œuvre pour le suivi des travaux **– critère éliminatoire**
- s'engager à réaliser les travaux sous 12 mois après la signature de l'acte de vente **– critère éliminatoire**
- s'engager dans une rénovation performante de qualité (a minima étiquette énergétique C) **– critère éliminatoire**
- présenter sa participation à un projet de quartier et s'engager à participer aux ateliers pour soutenir la démarche collective (soit 3 ateliers) **– critère pondéré**
- témoigner d'expériences collectives ou d'un attachement au quartier/à la commune – **critère pondéré**
- revenu du ménage candidat (selon plafonds de ressources Anah)[5] **– critère pondéré**
- composition du ménage afin d'orienter les Acquéreurs vers des produits logements adaptés **– critère pondéré**

8.2. Composition du jury

Le jury se réunira à la suite de l'analyse des candidatures réceptionnées et dont les dossiers seront jugés complets. Il se réunira le jeudi 3 octobre 2024.

Il sera composé des membres suivants :

- 3 élus issus de la majorité municipale
- 2 élus issus de l'opposition municipale
- 1 membre du comité de quartier Kléber en Tête
- 1 représentant de Soliha
- 1 représentant de PROCIVIS

[5] https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1328

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

ARTICLE 9 : OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

Dans le cadre de la vente à prix modique, les obligations mises à la charge de l'acquéreur sont les suivantes :

- obligation d'occuper le logement en qualité de résidence principale pendant 9 ans, sauf en cas de force majeure (détaillés en annexe 2) ;
- obligation de reverser une quote-part de la plus-value dans le cas d'une revente du bien en amont des 9 ans d'occupation du bien en tant que résidence principale obligatoires ;
- obligation de réaliser les travaux de rénovation conformément aux exigences du vendeur :
  - ✓ respect du cahier des charges garantissant la qualité des travaux ;
  - ✓ gagner en performance énergétique du logement (classe C a minima) ;
  - ✓ réaliser les travaux dans un délai maximum de 12 mois à compter de la signature de l'acte de vente (+ 6 mois à titre exceptionnel – détaillé en annexe 1), sauf cas de force majeure (détaillés en annexe 2).

ARTICLE 9 : RENONCEMENT À LA VENTE PAR LA VILLE DU TEIL

La Ville se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente de la parcelle, et de ne pas donner suite aux propositions d'acquisition reçues, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les Acquéreurs. Ce renoncement pourra intervenir pour tout motif et sans justification.

En cas de renoncement à la vente dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, la vente de la parcelle pourra toutefois être poursuivie par la Ville selon toutes autres modalités.

Sans préjudice des alinéas qui précèdent, la Ville pourra en particulier faire usage de son droit de renoncement sans indemnité dans les situations suivantes :

- excepté l'accord de la Ville, si la promesse synallagmatique de vente n'est pas signée dans les délais visés à l'Article 5.2 ;
- si la ou les condition(s) suspensive(s) ne sont pas levées dans le délai fixé par le document « Principaux Termes de la Promesse Synallagmatique de Vente » (annexe 2).

ARTICLE 10 : CONDITIONS ATTACHÉES À LA CESSION

10.1. – Contenu de la promesse de vente

L'attention des Acquéreurs est attirée sur la circonstance que l'essentiel des dispositions de la promesse de vente sera fixé par le document « Principaux Termes de la Promesse Synallagmatique de Vente », et qu'aucune condition suspensive non prévue dans la proposition d'acquisition finale ne pourra ensuite être insérée dans la promesse de vente.

10.2. – Absence de garantie

Les documents concernant la parcelle ainsi que les études que la Ville a réalisées ou obtenues sont mises à la disposition des Acquéreurs en Annexe 1 – Livret des parcelles.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

L'acquéreur prendra la parcelle vendue dans l'état où elle se trouve le jour de l'acte de vente, sans aucune garantie, autre que les garanties légales, de la part de la Ville.

L'acquéreur ne saurait à cet effet en aucun cas se prévaloir à l'encontre de la Ville de documents et/ou autres informations que la Ville ne lui aurait pas remis, du caractère imparfait, approximatif, incomplet ou contradictoire des études, des plans et autres documents de toute nature qui lui ont été remis par la Ville.

L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

10.3. – Charges de réaliser le projet

La cession sera conclue avec charges pour l'acquéreur de réaliser le projet pour lequel sa proposition d'acquisition finale aura été choisie, dans le délai sur lequel il se sera engagé. Il s'oblige donc à réaliser le projet décrit dans la proposition finale et selon le calendrier transmis avec.

L'acquéreur devra par ailleurs maintenir la destination de la parcelle pendant 9 ans.

L'acte de vente comportera des clauses, notamment pénales, qui sanctionneront l'acquéreur en cas de non-respect des délais et/ou en cas de non-réalisation du projet.

ARTICLE 11 : ANNEXES

ANNEXE 1 – LIVRET DES PARCELLES

ANNEXE 2 – PRINCIPAUX TERMES DE LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

ANNEXE 3 – MODELE DE LA LETTRE D'INTENTION

ANNEXE 4 – GRILLE D'ANALYSE DES CANDIDATURES

ANNEXE 5 – CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

ANNEXE 6 – CALENDRIER DETAILLÉ DE L'AMI

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Le Teil

Appel à Manifestation d'Intérêt pour l'îlot Marceau

JURY - Grille d'Analyse

Lors l'analyse du jury : l'ensemble du jury (ou chaque membre du jury) décidé de son analyse pour chaque critère
Critère totalement respecté > indiquer 5
Critère pas du tout respecté > indiquer 1 (ou 0)
Modération possible entre 1 et 5
Note finale sur 50

Nom du dossier analysé :
xxxx

Date de l'analyse :

Priorité du critère	Description du critère	Modalités d'appréciation	Analyse du jury	Facteur de pondération	Résultats sur 50
CRITERES D'ELIGIBILITE (ELIMINATOIRES)					
1	Le candidat acquière pour occuper lui-même le logement pendant 9 ans minimum (ou le terrain à bâtir en BD 407)	0 ou 5			**0**
2	Le candidat s'engage sur un budget de travaux conformes aux estimations affichées au dossier de consultation et présenter une proposition de financement viable	0 ou 5			**0**
3	Le candidat présente une proposition de financement viable	0 ou 5			**0**
4	Le candidat s'engage à prendre une maîtrise d'œuvre pour le suivi des travaux	0 ou 5			**0**
5	Le candidat s'engage à réaliser les travaux sous 12 mois après la signature de l'acte de vente	0 ou 5			**0**
6	Le candidat s'engage dans une rénovation performante afin de permettre au logement d'atteindre à minima étiquette énergétique C une fois les travaux réalisés	0 ou 5			**0**
CRITERES DISCRIMINANTS (PONDERES)					
7	Le candidat ou le groupement de candidat présente sa participation à un projet de quartier et à participer aux ateliers proposés par l'équipe d'AMO pour soutenir la démarche collective	noter entre 0 et 5		**2**	**0**
8	Le candidat ou le groupement de candidat témoigne d'expérience collective ou d'un attachement au quartier/à la commune	noter entre 0 et 5		**2**	**0**
9	Revenu du ménage candidat (en fonction des plafonds de ressources Anah)	très modeste : 5/5 modeste : 4/5 intermédiaire : 2/5 supérieur : 1/5		**3**	**0**
10	Composition du ménage en cohérence avec le(s) lot(s) demandé(s)	composition cohérente : 5/5 composition moyennent cohérente : 3/5 composition non cohérente : 0/5		**2**	**0**
				Résultat final pour le dossier	**0**

Dans le cadre de cet Appel à Manifestation d'Intérêt la Commune Le Teil est accompagnée par l'équipe composée de Romain Troeira de Unitoit et Carole Samuel.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Annexe n° 2 : Principaux Termes de la Promesse Synallagmatique de Vente

Les termes définis ci-dessous sont en principe intangibles et ne peuvent faire l'objet d'aucune modification par les Candidats qui s'engagent à les intégrer en l'état dans la promesse synallagmatique de vente qui sera mise au point à l'issue de la procédure d'appel à projets.

Par exception, les Candidats pourront compléter et/ou modifier les termes définis ci-dessous lorsque cela est expressément spécifié.

Pour les besoins du dialogue, les Candidats peuvent également faire part à la ville du Teil de toutes observations que les termes qui ne peuvent pas être modifiés appellent de leur part (difficultés que le terme soulève, proposition de modification souhaitée…).

La Ville attire l'attention des Candidats sur la circonstance que ce document pourra évoluer pendant la procédure.

Acte Authentique : désigne la réitération de la Promesse Synallagmatique de Vente entre les Parties une fois l'ensemble des Conditions Suspensives levées.

Acquéreur : désigne le lauréat de l'Appel à Projets.

Annexe : désigne une annexe à la Promesse Synallagmatique de Vente.

Appel à Projets : désigne la procédure mise en œuvre par le Vendeur en vue de désigner l'Acquéreur pour la cession du Bien.

Autorisations Administratives : désignent la ou les autorisations administratives (autorisations, permis…) nécessaires à la réalisation du Projet.

L'Acquéreur est seul responsable de toutes les démarches nécessaires à l'obtention, au maintien et, le cas échéant, à la modification de l'ensemble des Autorisations Administratives.

Bien : désigne les parcelles cadastrées sous les numéros BD 376 et BD 909 d'une contenance de 86m².

Calendrier de réalisation des Travaux : désigne le calendrier conformément auquel l'Acquéreur s'engage à réaliser le Projet.

Charge de réaliser le Projet : désigne l'obligation pour l'Acquéreur de réaliser le Projet qu'il aura présenté au Vendeur dans le cadre de la procédure d'Appel à Projets portant sur la cession foncière du Bien avec charge de réhabiliter le bâti, dans le délai sur lequel il se sera engagé, et pour lequel il aura été désigné lauréat de la procédure.

L'Acquéreur devra par ailleurs maintenir la destination du Bien pendant 9 ans.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Les Parties conviennent que la réalisation de la Charge de réaliser le Projet par l'Acquéreur est une condition déterminante dans le choix du Vendeur de céder son foncier et de conclure la Promesse Synallagmatique de Vente.

Clause anti-spéculative – Complément de prix : *La Promesse Synallagmatique de Vente renfermera obligatoirement la clause anti-spéculative suivante, animée par la circonstance que le prix de vente du Bien a été fixé pour permettre son acquisition par un public ciblé :* les Parties ont convenu que, dans l'hypothèse où l'Acquéreur devait céder le Bien dans les 9 années suivant la conclusion de l'Acte Authentique, et réaliser à cette occasion une plus-value de plus de cinq pourcent (5%) par an suivant la conclusion de l'Acte Authentique par rapport au Prix d'Acquisition, et déduction faite des coûts, dûment justifiés, que l'Acquéreur aura engagés pour réaliser le Projet, l'Acquéreur devra verser au Vendeur un complément de prix correspondant à cinquante pourcent (50%) de cette plus-value nette réalisée par l'Acquéreur après déduction des impôts sur les plus-values, le cas échéant dû. Ledit complément de prix ne sera pas dû par l'Acquéreur dans les cas suivants d'exonération, dûment justifiés :

- Décès : Décès de l'Acquéreur, de son conjoint, de son partenaire de PACS, de son concubin ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'Acquéreur.

- Mobilité professionnelle : Mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de soixante-dix (70) kilomètres entre le nouveau lieu de travail de l'Acquéreur, de son conjoint ou de son partenaire de PACS et le logement. L'exonération ne pourra être demandée par l'Acquéreur si la situation d'éloignement de plus de soixante-dix (70) kilomètres du lieu de travail existait déjà au moment de la signature de l'acte initial de vente.

- Chômage : Chômage de l'Acquéreur d'une durée supérieure à un (1) an, attestée par l'inscription à Pôle emploi.

- Invalidité : Invalidité reconnue de l'Acquéreur ou de l'un des enfants à charge soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées, soit par délivrance par cette commission de la carte d'invalidité prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles ;

- Divorce et dissolution du PACS : Divorce de l'Acquéreur (constaté par jugement ou enregistrement de la convention) ou dissolution du PACS de l'Acquéreur

- Survenance d'enfants rendant le logement inapproprié. Pour l'application de cette clause, sera considéré comme inapproprié le logement ne comportant pas une chambre parentale et une chambre par enfant.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

En cas de revente du Bien dans les 9 années suivant la conclusion de l'Acte Authentique, l'Acquéreur devra communiquer au Vendeur, un (1) mois au moins avant la signature de l'acte de revente du Bien, une lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) précisant :

- les conditions, charges, modalités et prix prévus dans le projet de vente ainsi que les coordonnées du Notaire chargé de recevoir l'acte ;

- et, dans le cas de survenance de l'un des évènements d'exonération visés ci-dessus, tout justificatif appuyant sa demande.

Le Vendeur fera part à l'Acquéreur, ainsi qu'au notaire chargé de la régularisation de l'acte par LRAR dans les trente (30) jours à compter de la réception de la lettre précitée :

- soit de son accord pour prendre en compte l'événement d'exonération ;

- soit de l'exigence d'un complément de prix, calculé conformément aux conditions ci-dessus, lequel devra être versé au Vendeur, au plus tard dans le mois de la signature de l'acte de revente. La somme devra être prélevée sur le prix de la vente par le notaire et l'accord du Vendeur ou l'exigibilité de la somme sera relaté dans l'acte de vente.

Clause Pénale (*le délai au-delà duquel la clause pénale sera appliquée doit être complété par les Candidats, tout comme le montant de la pénalité*) : désigne la somme qui sera due par l'Acquéreur au Vendeur en cas de non-réalisation de tout ou partie du Projet dans un délai de [à compléter par les Candidats] à compter de la signature de l'Acte Authentique, et sous réserve que la Ville ait préalablement renoncé à l'application de la Clause Résolutoire. Cette indemnité s'élève à [à compléter par les Candidats] % du Prix d'Acquisition.

Clause Résolutoire : l'Acte authentique pourra être résilié de plein droit par simple décision de la Ville en cas de non-réalisation de tout ou partie du Projet dans un délai de [à compléter par les Candidats] à compter de la signature de l'Acte Authentique. Dans ce cas, la Ville restituera à l'Acquéreur le Prix d'Acquisition, le cas échéant augmenté des coûts, dûment justifiés, que l'Acquéreur aura engagés pour réaliser le Projet et qui ont effectivement valorisé le Bien.

Conditions Suspensives : désignent les évènements qui conditionnent la signature de l'Acte Authentique entre les Parties.

La Promesse Synallagmatique de Vente sera conclue sous la condition suspensive suivante (*les Candidats peuvent modifier ou supprimer la condition suspensive proposée par la ville du Teil et ajouter, s'ils le souhaitent, d'autres conditions suspensives ainsi que le calendrier de leur levée qui engagera le Candidat. Il est rappelé aux Candidats qu'aucune condition suspensive non prévue dans leur offre finale ne pourra ensuite être introduite dans la Promesse Synallagmatique de Vente. Les conditions suspensives légales n'ont pas été introduites, mais le seront fatalement par le Notaire*) :

- *Condition suspensive attachée à l'obtention des Autorisations Administratives nécessaires à la réalisation des travaux et aménagements prévus au Projet :*

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

La condition suspensive attachée à l'obtention des Autorisations Administratives nécessaires à la réalisation des travaux et aménagements prévus au Projet sera considérée comme réalisée à la date à laquelle l'Acquéreur adresse, par courrier recommandé avec accusé de réception, une copie des Autorisations Administratives délivrées.

En cas de non-réalisation de cette condition suspensive au plus tard 6 mois après la signature de la Promesse de vente [modifiable par les Candidats], et d'absence de renonciation des Parties au bénéfice de ladite condition suspensive, la Promesse Synallagmatique de Vente sera caduque, sans pénalité ni indemnité de part ni d'autre.

Contexte de la Promesse Synallagmatique de Vente : la ville du Teil a subi un séisme en 2019 qui a eu pour conséquences d'endommager fortement le bâti ancien de la commune, notamment au centre-ville, d'accroître la vacance des logements privés et d'accélérer leur dégradation.

Face à l'ampleur et aux coûts importants des travaux, la Ville a acquis dans plusieurs quartiers les parcelles dont le bâti était fortement dégradé avec pour objectifs (i) de supprimer une offre de mal logement et (ii) de les valoriser en vue de redynamiser ces quartiers, en proposant notamment aux futurs acquéreurs des logements privés ou des lieux de vie extérieurs (jardins) de qualité.

À cette fin, la Ville a déjà réalisé les travaux de gros œuvre nécessaires à la réhabilitation du bâti sur les parcelles destinées à demeurer affectées à un usage d'habitation sur la parcelle BD 376 ainsi que les travaux de démolition partielle et de sécurisation sur la parcelle BD 909.

Si l'essentiel des travaux ont donc été réalisés directement par la Ville, de nombreux autres travaux restent à exécuter. Ces travaux, pensés par l'Acquéreur puis à réaliser par lui, visent à ce qu'il puisse effectivement entretenir, occuper le bâti rénové et maintenir son usage d'habitation.

C'est dans ce contexte que la ville du Teil souhaite céder les parcelles BD 376 et BD 909 à l'Acquéreur pour qu'il y réalise le Projet qui lui aura permis de remporter l'Appel à Projets spécialement organisé à cette fin.

Délai de Validité de la Promesse : sauf accord exprès contraire des Parties, l'Acte Authentique devra être signé dans un délai de deux (2) mois à compter de la levée de la dernière Condition Suspensive.

À défaut, la Promesse Synallagmatique de Vente sera caduque. Le dépôt de garantie versé par l'Acquéreur restera acquis au Vendeur.

Dépôt de Garantie (*les Candidats proposeront le montant du Dépôt de Garantie*) : l'Acquéreur versera la somme correspondant à [à compléter par les Candidats] % du prix de vente convenu dès la signature de la Promesse Synallagmatique de Vente.

Cette somme sera soustraite du Prix d'Acquisition qui devra être versé lors de la signature de l'Acte Authentique.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

L'Acquéreur s'oblige audit paiement qui devra avoir lieu entre les mains du Notaire choisi par la Ville.

La somme constitutive du Dépôt de Garantie n'est pas productrice d'intérêts et ne pourra être considérée comme des arrhes ou un dédit tel que prévu par l'article 1590 du code civil.

Entrée en jouissance : l'Acquéreur sera propriétaire du Bien à la date de signature de l'Acte Authentique.

L'Acquéreur aura la jouissance du Bien à compter de la signature de l'Acte Authentique.

État du Bien : l'Acquéreur est réputé avoir une bonne connaissance du Bien, de ses avantages et inconvénients, pour l'avoir préalablement vu et visité.

L'Acquéreur prend le Bien dans l'état dans lequel il se trouve à la date de signature de l'Acte Authentique, tel que cela résulte de l'état des lieux, sans aucune garantie de la part du Vendeur, et sans pouvoir élever aucune réclamation, ni former aucun recours contre le Vendeur, notamment en raison de la situation ou de l'état de son sol et de son sous-sol, ou dans la présence d'installations diverses aériennes ou enterrées, de quelque nature que ce soit, ou à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous les terrains.

L'Acquéreur supporte notamment seul les risques attachés à la réalisation du Projet, liés à la découverte de pollutions ou de contaminations du sol ou du sous-sol ou des éventuels ouvrages et installations que renferme le Bien, et notamment le risque de découverte et/ou de présence d'amiante, le risque de découverte et/ou de présence de plomb, les risques hydrauliques et hydrogéologiques, les risques archéologiques et les risques pyrotechniques…

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le Vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées à l'Acquéreur par le Vendeur.

L'Acquéreur reconnaît avoir eu la possibilité de procéder, avant la signature de la Promesse Synallagmatique de Vente, aux visites, analyses et études complémentaires relatives au Bien qu'il a jugées nécessaires pour les besoins de l'engagement stipulé aux alinéas qui précèdent.

Frais et impôts : l'Acquéreur supportera les impôts et taxes de toutes natures à partir du jour de signature de l'Acte Authentique constatant la vente.

L'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à la Promesse Synallagmatique de Vente et à l'Acte Authentique, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition et du Projet, sont à la charge exclusive de l'Acquéreur, en sus du Prix d'Acquisition.

Garantie d'Éviction : l'Acquéreur bénéficie de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du code civil. À ce titre, le Vendeur déclare :

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

- qu'il n'existe sur le Bien aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur le Bien ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Acquéreur un droit quelconque sur le Bien dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette Promesse de Vente.

Modalités de Paiement : le Prix d'Acquisition duquel sera soustrait le Dépôt de Garantie sera versé entre les mains du Notaire choisi par la Ville.

L'Acquéreur s'oblige audit paiement, qui sera effectué comptant en totalité le jour de la signature de l'Acte Authentique. Le règlement entre les mains du Notaire libèrera entièrement et définitivement l'Acquéreur envers le Vendeur à l'égard du prix de la vente.

Obligations Mises à la Charge de l'Acquéreur : désignent l'obligation pour l'Acquéreur de satisfaire la Charge de réaliser le Projet qui justifie la signature par le Vendeur de la Promesse Synallagmatique de Vente.

Parties : désignent l'Acquéreur et le Vendeur.

Prix d'Acquisition (*les Candidats proposeront le Prix d'Acquisition*) : la vente sera conclue moyennant le prix de [à compléter par les Candidats].

Sans préjudice des dispositions légales et règlementaires, le Prix d'Acquisition est ferme et non modifiable. L'unité monétaire est l'euro et le prix exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe.

Projet : désigne le projet tel qu'il résulte de l'offre finale remise par l'Acquéreur au Vendeur dans le cadre de la procédure d'Appel à Projets portant sur la cession foncière du Bien avec Charge de réhabiliter le bâti et pour lequel il aura été désigné lauréat.

Quotités acquises : l'Acquéreur acquiert la pleine propriété du Bien.

Vendeur : désigne la commune du Teil en Ardèche.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Annexe n° 2 : Principaux Termes de la Promesse Synallagmatique de Vente

Les termes définis ci-dessous sont en principe intangibles et ne peuvent faire l'objet d'aucune modification par les Candidats qui s'engagent à les intégrer en l'état dans la promesse synallagmatique de vente qui sera mise au point à l'issue de la procédure d'appel à projets.

Par exception, les Candidats pourront compléter et/ou modifier les termes définis ci-dessous lorsque cela est expressément spécifié.

Pour les besoins du dialogue, les Candidats peuvent également faire part à la ville du Teil de toutes observations que les termes qui ne peuvent pas être modifiés appellent de leur part (difficultés que le terme soulève, proposition de modification souhaitée…).

La Ville attire l'attention des Candidats sur la circonstance que ce document pourra évoluer pendant la procédure.

Acte Authentique : désigne la réitération de la Promesse Synallagmatique de Vente entre les Parties une fois l'ensemble des Conditions Suspensives levées.

Acquéreur : désigne le lauréat de l'Appel à Projets.

Annexe : désigne une annexe à la Promesse Synallagmatique de Vente.

Appel à Projets : désigne la procédure mise en œuvre par le Vendeur en vue de désigner l'Acquéreur pour la cession du Bien.

Autorisations Administratives : désignent la ou les autorisations administratives (autorisations, permis…) nécessaires à la réalisation du Projet.

L'Acquéreur est seul responsable de toutes les démarches nécessaires à l'obtention, au maintien et, le cas échéant, à la modification de l'ensemble des Autorisations Administratives.

Bien : désigne la parcelle cadastrée sous le numéro BD 382 d'une contenance de 80m².

Calendrier de réalisation des Travaux : désigne le calendrier conformément auquel l'Acquéreur s'engage à réaliser le Projet.

Charge de réaliser le Projet : désigne l'obligation pour l'Acquéreur de réaliser le Projet qu'il aura présenté au Vendeur dans le cadre de la procédure d'Appel à Projets portant sur la cession foncière du Bien avec charge de réhabiliter le bâti, dans le délai sur lequel il se sera engagé, et pour lequel il aura été désigné lauréat de la procédure.

L'Acquéreur devra par ailleurs maintenir la destination du Bien pendant 9 ans.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Les Parties conviennent que la réalisation de la Charge de réaliser le Projet par l'Acquéreur est une condition déterminante dans le choix du Vendeur de céder son foncier et de conclure la Promesse Synallagmatique de Vente.

Clause anti-spéculative – Complément de prix : *La Promesse Synallagmatique de Vente renfermera obligatoirement la clause anti-spéculative suivante, animée par la circonstance que le prix de vente du Bien a été fixé pour permettre son acquisition par un public ciblé :* les Parties ont convenu que, dans l'hypothèse où l'Acquéreur devait céder le Bien dans les 9 années suivant la conclusion de l'Acte Authentique, et réaliser à cette occasion une plus-value de plus de cinq pourcent (5%) par an suivant la conclusion de l'Acte Authentique par rapport au Prix d'Acquisition, et déduction faite des coûts, dûment justifiés, que l'Acquéreur aura engagés pour réaliser le Projet, l'Acquéreur devra verser au Vendeur un complément de prix correspondant à cinquante pourcent (50%) de cette plus-value nette réalisée par l'Acquéreur après déduction des impôts sur les plus-values, le cas échéant dû. Ledit complément de prix ne sera pas dû par l'Acquéreur dans les cas suivants d'exonération, dûment justifiés :

- Décès : Décès de l'Acquéreur, de son conjoint, de son partenaire de PACS, de son concubin ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'Acquéreur.

- Mobilité professionnelle : Mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de soixante-dix (70) kilomètres entre le nouveau lieu de travail de l'Acquéreur, de son conjoint ou de son partenaire de PACS et le logement. L'exonération ne pourra être demandée par l'Acquéreur si la situation d'éloignement de plus de soixante-dix (70) kilomètres du lieu de travail existait déjà au moment de la signature de l'acte initial de vente.

- Chômage : Chômage de l'Acquéreur d'une durée supérieure à un (1) an, attestée par l'inscription à Pôle emploi.

- Invalidité : Invalidité reconnue de l'Acquéreur ou de l'un des enfants à charge soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées, soit par délivrance par cette commission de la carte d'invalidité prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles ;

- Divorce et dissolution du PACS : Divorce de l'Acquéreur (constaté par jugement ou enregistrement de la convention) ou dissolution du PACS de l'Acquéreur

- Survenance d'enfants rendant le logement inapproprié. Pour l'application de cette clause, sera considéré comme inapproprié le logement ne comportant pas une chambre parentale et une chambre par enfant.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

En cas de revente du Bien dans les 9 années suivant la conclusion de l'Acte Authentique, l'Acquéreur devra communiquer au Vendeur, un (1) mois au moins avant la signature de l'acte de revente du Bien, une lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) précisant :

- les conditions, charges, modalités et prix prévus dans le projet de vente ainsi que les coordonnées du Notaire chargé de recevoir l'acte ;

- et, dans le cas de survenance de l'un des évènements d'exonération visés ci-dessus, tout justificatif appuyant sa demande.

Le Vendeur fera part à l'Acquéreur, ainsi qu'au notaire chargé de la régularisation de l'acte par LRAR dans les trente (30) jours à compter de la réception de la lettre précitée :

- soit de son accord pour prendre en compte l'événement d'exonération ;

- soit de l'exigence d'un complément de prix, calculé conformément aux conditions ci-dessus, lequel devra être versé au Vendeur, au plus tard dans le mois de la signature de l'acte de revente. La somme devra être prélevée sur le prix de la vente par le notaire et l'accord du Vendeur ou l'exigibilité de la somme sera relaté dans l'acte de vente.

Clause Pénale (*le délai au-delà duquel la clause pénale sera appliquée doit être complété par les Candidats, tout comme le montant de la pénalité*) : désigne la somme qui sera due par l'Acquéreur au Vendeur en cas de non-réalisation de tout ou partie du Projet dans un délai de [à compléter par les Candidats] à compter de la signature de l'Acte Authentique, et sous réserve que la Ville ait préalablement renoncé à l'application de la Clause Résolutoire. Cette indemnité s'élève à [à compléter par les Candidats] % du Prix d'Acquisition.

Clause Résolutoire : l'Acte authentique pourra être résilié de plein droit par simple décision de la Ville en cas de non-réalisation de tout ou partie du Projet dans un délai de [à compléter par les Candidats] à compter de la signature de l'Acte Authentique. Dans ce cas, la Ville restituera à l'Acquéreur le Prix d'Acquisition, le cas échéant augmenté des coûts, dûment justifiés, que l'Acquéreur aura engagés pour réaliser le Projet et qui ont effectivement valorisé le Bien.

Conditions Suspensives : désignent les évènements qui conditionnent la signature de l'Acte Authentique entre les Parties.

La Promesse Synallagmatique de Vente sera conclue sous la condition suspensive suivante (*les Candidats peuvent modifier ou supprimer la condition suspensive proposée par la ville du Teil et ajouter, s'ils le souhaitent, d'autres conditions suspensives ainsi que le calendrier de leur levée qui engagera le Candidat. Il est rappelé aux Candidats qu'aucune condition suspensive non prévue dans leur offre finale ne pourra ensuite être introduite dans la Promesse Synallagmatique de Vente. Les conditions suspensives légales n'ont pas été introduites, mais le seront fatalement par le Notaire*) :

- *Condition suspensive attachée à l'obtention des Autorisations Administratives nécessaires à la réalisation des travaux et aménagements prévus au Projet :*

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

La condition suspensive attachée à l'obtention des Autorisations Administratives nécessaires à la réalisation des travaux et aménagements prévus au Projet sera considérée comme réalisée à la date à laquelle l'Acquéreur adresse, par courrier recommandé avec accusé de réception, une copie des Autorisations Administratives délivrées.

En cas de non-réalisation de cette condition suspensive au plus tard 6 mois après la signature de la Promesse de vente [modifiable par les Candidats], et d'absence de renonciation des Parties au bénéfice de ladite condition suspensive, la Promesse Synallagmatique de Vente sera caduque, sans pénalité ni indemnité de part ni d'autre.

Contexte de la Promesse Synallagmatique de Vente : la ville du Teil a subi un séisme en 2019 qui a eu pour conséquences d'endommager fortement le bâti ancien de la commune, notamment au centre-ville, d'accroître la vacance des logements privés et d'accélérer leur dégradation.

Face à l'ampleur et aux coûts importants des travaux, la Ville a acquis dans plusieurs quartiers les parcelles dont le bâti était fortement dégradé avec pour objectifs (i) de supprimer une offre de mal logement et (ii) de les valoriser en vue de redynamiser ces quartiers, en proposant notamment aux futurs acquéreurs des logements privés ou des lieux de vie extérieurs (jardins) de qualité.

À cette fin, la Ville a déjà réalisé les travaux de gros œuvre nécessaires à la réhabilitation du bâti sur les parcelles destinées à demeurer affectées à un usage d'habitation sur la parcelle BD 382.

Si l'essentiel des travaux ont donc été réalisés directement par la Ville, de nombreux autres travaux restent à exécuter. Ces travaux, pensés par l'Acquéreur puis à réaliser par lui, visent à ce qu'il puisse effectivement entretenir, occuper le bâti rénové et maintenir son usage d'habitation.

C'est dans ce contexte que la ville du Teil souhaite céder la parcelle BD 382 à l'Acquéreur pour qu'il y réalise le Projet qui lui aura permis de remporter l'Appel à Projets spécialement organisé à cette fin.

Délai de Validité de la Promesse : sauf accord exprès contraire des Parties, l'Acte Authentique devra être signé dans un délai de deux (2) mois à compter de la levée de la dernière Condition Suspensive.

À défaut, la Promesse Synallagmatique de Vente sera caduque. Le dépôt de garantie versé par l'Acquéreur restera acquis au Vendeur.

Dépôt de Garantie (*les Candidats proposeront le montant du Dépôt de Garantie*) : l'Acquéreur versera la somme correspondant à [à compléter par les Candidats] % du prix de vente convenu dès la signature de la Promesse Synallagmatique de Vente.

Cette somme sera soustraite du Prix d'Acquisition qui devra être versé lors de la signature de l'Acte Authentique.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

L'Acquéreur s'oblige audit paiement qui devra avoir lieu entre les mains du Notaire choisi par la Ville.

La somme constitutive du Dépôt de Garantie n'est pas productrice d'intérêts et ne pourra être considérée comme des arrhes ou un dédit tel que prévu par l'article 1590 du code civil.

Entrée en jouissance : l'Acquéreur sera propriétaire du Bien à la date de signature de l'Acte Authentique.

L'Acquéreur aura la jouissance du Bien à compter de la signature de l'Acte Authentique.

État du Bien : l'Acquéreur est réputé avoir une bonne connaissance du Bien, de ses avantages et inconvénients, pour l'avoir préalablement vu et visité.

L'Acquéreur prend le Bien dans l'état dans lequel il se trouve à la date de signature de l'Acte Authentique, tel que cela résulte de l'état des lieux, sans aucune garantie de la part du Vendeur, et sans pouvoir élever aucune réclamation, ni former aucun recours contre le Vendeur, notamment en raison de la situation ou de l'état de son sol et de son sous-sol, ou dans la présence d'installations diverses aériennes ou enterrées, de quelque nature que ce soit, ou à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous les terrains.

L'Acquéreur supporte notamment seul les risques attachés à la réalisation du Projet, liés à la découverte de pollutions ou de contaminations du sol ou du sous-sol ou des éventuels ouvrages et installations que renferme le Bien, et notamment le risque de découverte et/ou de présence d'amiante, le risque de découverte et/ou de présence de plomb, les risques hydrauliques et hydrogéologiques, les risques archéologiques et les risques pyrotechniques…

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le Vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées à l'Acquéreur par le Vendeur.

L'Acquéreur reconnaît avoir eu la possibilité de procéder, avant la signature de la Promesse Synallagmatique de Vente, aux visites, analyses et études complémentaires relatives au Bien qu'il a jugées nécessaires pour les besoins de l'engagement stipulé aux alinéas qui précèdent.

Frais et impôts : l'Acquéreur supportera les impôts et taxes de toutes natures à partir du jour de signature de l'Acte Authentique constatant la vente.

L'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à la Promesse Synallagmatique de Vente et à l'Acte Authentique, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition et du Projet, sont à la charge exclusive de l'Acquéreur, en sus du Prix d'Acquisition.

Garantie d'Éviction : l'Acquéreur bénéficie de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du code civil. À ce titre, le Vendeur déclare :

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

- qu'il n'existe sur le Bien aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur le Bien ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Acquéreur un droit quelconque sur le Bien dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette Promesse de Vente.

Modalités de Paiement : le Prix d'Acquisition duquel sera soustrait le Dépôt de Garantie sera versé entre les mains du Notaire choisi par la Ville.

L'Acquéreur s'oblige audit paiement, qui sera effectué comptant en totalité le jour de la signature de l'Acte Authentique. Le règlement entre les mains du Notaire libèrera entièrement et définitivement l'Acquéreur envers le Vendeur à l'égard du prix de la vente.

Obligations Mises à la Charge de l'Acquéreur : désignent l'obligation pour l'Acquéreur de satisfaire la Charge de réaliser le Projet qui justifie la signature par le Vendeur de la Promesse Synallagmatique de Vente.

Parties : désignent l'Acquéreur et le Vendeur.

Prix d'Acquisition (*les Candidats proposeront le Prix d'Acquisition*) : la vente sera conclue moyennant le prix de [à compléter par les Candidats].

Sans préjudice des dispositions légales et règlementaires, le Prix d'Acquisition est ferme et non modifiable. L'unité monétaire est l'euro et le prix exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe.

Projet : désigne le projet tel qu'il résulte de l'offre finale remise par l'Acquéreur au Vendeur dans le cadre de la procédure d'Appel à Projets portant sur la cession foncière du Bien avec Charge de réhabiliter le bâti et pour lequel il aura été désigné lauréat.

Quotités acquises : l'Acquéreur acquiert la pleine propriété du Bien.

Vendeur : désigne la commune du Teil en Ardèche.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Annexe n° 2 : Principaux Termes de la Promesse Synallagmatique de Vente

Les termes définis ci-dessous sont en principe intangibles et ne peuvent faire l'objet d'aucune modification par les Candidats qui s'engagent à les intégrer en l'état dans la promesse synallagmatique de vente qui sera mise au point à l'issue de la procédure d'appel à projets.

Par exception, les Candidats pourront compléter et/ou modifier les termes définis ci-dessous lorsque cela est expressément spécifié.

Pour les besoins du dialogue, les Candidats peuvent également faire part à la ville du Teil de toutes observations que les termes qui ne peuvent pas être modifiés appellent de leur part (difficultés que le terme soulève, proposition de modification souhaitée…).

La Ville attire l'attention des Candidats sur la circonstance que ce document pourra évoluer pendant la procédure.

Acte Authentique : désigne la réitération de la Promesse Synallagmatique de Vente entre les Parties une fois l'ensemble des Conditions Suspensives levées.

Acquéreur : désigne le lauréat de l'Appel à Projets.

Annexe : désigne une annexe à la Promesse Synallagmatique de Vente.

Appel à Projets : désigne la procédure mise en œuvre par le Vendeur en vue de désigner l'Acquéreur pour la cession du Bien.

Autorisations Administratives : désignent la ou les autorisations administratives (autorisations, permis…) nécessaires à la réalisation du Projet.

L'Acquéreur est seul responsable de toutes les démarches nécessaires à l'obtention, au maintien et, le cas échéant, à la modification de l'ensemble des Autorisations Administratives.

Bien : désigne la parcelle cadastrée sous le numéro BD 390 d'une contenance de 58m².

Calendrier de réalisation des Travaux : désigne le calendrier conformément auquel l'Acquéreur s'engage à réaliser le Projet.

Charge de réaliser le Projet : désigne l'obligation pour l'Acquéreur de réaliser le Projet qu'il aura présenté au Vendeur dans le cadre de la procédure d'Appel à Projets portant sur la cession foncière du Bien avec charge de réhabiliter le bâti, dans le délai sur lequel il se sera engagé, et pour lequel il aura été désigné lauréat de la procédure.

L'Acquéreur devra par ailleurs maintenir la destination du Bien pendant 9 ans.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Les Parties conviennent que la réalisation de la Charge de réaliser le Projet par l'Acquéreur est une condition déterminante dans le choix du Vendeur de céder son foncier et de conclure la Promesse Synallagmatique de Vente.

Clause anti-spéculative – Complément de prix : *La Promesse Synallagmatique de Vente renfermera obligatoirement la clause anti-spéculative suivante, animée par la circonstance que le prix de vente du Bien a été fixé pour permettre son acquisition par un public ciblé :* les Parties ont convenu que, dans l'hypothèse où l'Acquéreur devait céder le Bien dans les 9 années suivant la conclusion de l'Acte Authentique, et réaliser à cette occasion une plus-value de plus de cinq pourcent (5%) par an suivant la conclusion de l'Acte Authentique par rapport au Prix d'Acquisition, et déduction faite des coûts, dûment justifiés, que l'Acquéreur aura engagés pour réaliser le Projet, l'Acquéreur devra verser au Vendeur un complément de prix correspondant à cinquante pourcent (50%) de cette plus-value nette réalisée par l'Acquéreur après déduction des impôts sur les plus-values, le cas échéant dû. Ledit complément de prix ne sera pas dû par l'Acquéreur dans les cas suivants d'exonération, dûment justifiés :

- Décès : Décès de l'Acquéreur, de son conjoint, de son partenaire de PACS, de son concubin ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'Acquéreur.

- Mobilité professionnelle : Mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de soixante-dix (70) kilomètres entre le nouveau lieu de travail de l'Acquéreur, de son conjoint ou de son partenaire de PACS et le logement. L'exonération ne pourra être demandée par l'Acquéreur si la situation d'éloignement de plus de soixante-dix (70) kilomètres du lieu de travail existait déjà au moment de la signature de l'acte initial de vente.

- Chômage : Chômage de l'Acquéreur d'une durée supérieure à un (1) an, attestée par l'inscription à Pôle emploi.

- Invalidité : Invalidité reconnue de l'Acquéreur ou de l'un des enfants à charge soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées, soit par délivrance par cette commission de la carte d'invalidité prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles ;

- Divorce et dissolution du PACS : Divorce de l'Acquéreur (constaté par jugement ou enregistrement de la convention) ou dissolution du PACS de l'Acquéreur

- Survenance d'enfants rendant le logement inapproprié. Pour l'application de cette clause, sera considéré comme inapproprié le logement ne comportant pas une chambre parentale et une chambre par enfant.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

En cas de revente du Bien dans les 9 années suivant la conclusion de l'Acte Authentique, l'Acquéreur devra communiquer au Vendeur, un (1) mois au moins avant la signature de l'acte de revente du Bien, une lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) précisant :

- les conditions, charges, modalités et prix prévus dans le projet de vente ainsi que les coordonnées du Notaire chargé de recevoir l'acte ;

- et, dans le cas de survenance de l'un des évènements d'exonération visés ci-dessus, tout justificatif appuyant sa demande.

Le Vendeur fera part à l'Acquéreur, ainsi qu'au notaire chargé de la régularisation de l'acte par LRAR dans les trente (30) jours à compter de la réception de la lettre précitée :

- soit de son accord pour prendre en compte l'événement d'exonération ;

- soit de l'exigence d'un complément de prix, calculé conformément aux conditions ci-dessus, lequel devra être versé au Vendeur, au plus tard dans le mois de la signature de l'acte de revente. La somme devra être prélevée sur le prix de la vente par le notaire et l'accord du Vendeur ou l'exigibilité de la somme sera relaté dans l'acte de vente.

Clause Pénale (*le délai au-delà duquel la clause pénale sera appliquée doit être complété par les Candidats, tout comme le montant de la pénalité*) : désigne la somme qui sera due par l'Acquéreur au Vendeur en cas de non-réalisation de tout ou partie du Projet dans un délai de [à compléter par les Candidats] à compter de la signature de l'Acte Authentique, et sous réserve que la Ville ait préalablement renoncé à l'application de la Clause Résolutoire. Cette indemnité s'élève à [à compléter par les Candidats] % du Prix d'Acquisition.

Clause Résolutoire : l'Acte authentique pourra être résilié de plein droit par simple décision de la Ville en cas de non-réalisation de tout ou partie du Projet dans un délai de [à compléter par les Candidats] à compter de la signature de l'Acte Authentique. Dans ce cas, la Ville restituera à l'Acquéreur le Prix d'Acquisition, le cas échéant augmenté des coûts, dûment justifiés, que l'Acquéreur aura engagés pour réaliser le Projet et qui ont effectivement valorisé le Bien.

Conditions Suspensives : désignent les évènements qui conditionnent la signature de l'Acte Authentique entre les Parties.

La Promesse Synallagmatique de Vente sera conclue sous la condition suspensive suivante (*les Candidats peuvent modifier ou supprimer la condition suspensive proposée par la ville du Teil et ajouter, s'ils le souhaitent, d'autres conditions suspensives ainsi que le calendrier de leur levée qui engagera le Candidat. Il est rappelé aux Candidats qu'aucune condition suspensive non prévue dans leur offre finale ne pourra ensuite être introduite dans la Promesse Synallagmatique de Vente. Les conditions suspensives légales n'ont pas été introduites, mais le seront fatalement par le Notaire*) :

- *Condition suspensive attachée à l'obtention des Autorisations Administratives nécessaires à la réalisation des travaux et aménagements prévus au Projet :*

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

La condition suspensive attachée à l'obtention des Autorisations Administratives nécessaires à la réalisation des travaux et aménagements prévus au Projet sera considérée comme réalisée à la date à laquelle l'Acquéreur adresse, par courrier recommandé avec accusé de réception, une copie des Autorisations Administratives délivrées.

En cas de non-réalisation de cette condition suspensive au plus tard 6 mois après la signature de la Promesse de vente [modifiable par les Candidats], et d'absence de renonciation des Parties au bénéfice de ladite condition suspensive, la Promesse Synallagmatique de Vente sera caduque, sans pénalité ni indemnité de part ni d'autre.

Contexte de la Promesse Synallagmatique de Vente : la ville du Teil a subi un séisme en 2019 qui a eu pour conséquences d'endommager fortement le bâti ancien de la commune, notamment au centre-ville, d'accroître la vacance des logements privés et d'accélérer leur dégradation.

Face à l'ampleur et aux coûts importants des travaux, la Ville a acquis dans plusieurs quartiers les parcelles dont le bâti était fortement dégradé avec pour objectifs (i) de supprimer une offre de mal logement et (ii) de les valoriser en vue de redynamiser ces quartiers, en proposant notamment aux futurs acquéreurs des logements privés ou des lieux de vie extérieurs (jardins) de qualité.

À cette fin, la Ville a déjà réalisé les travaux de gros œuvre nécessaires à la réhabilitation du bâti sur les parcelles destinées à demeurer affectées à un usage d'habitation sur la parcelle BD 390.

Si l'essentiel des travaux ont donc été réalisés directement par la Ville, de nombreux autres travaux restent à exécuter. Ces travaux, pensés par l'Acquéreur puis à réaliser par lui, visent à ce qu'il puisse effectivement entretenir, occuper le bâti rénové et maintenir son usage d'habitation.

C'est dans ce contexte que la ville du Teil souhaite céder la parcelle BD 390 à l'Acquéreur pour qu'il y réalise le Projet qui lui aura permis de remporter l'Appel à Projets spécialement organisé à cette fin.

Délai de Validité de la Promesse : sauf accord exprès contraire des Parties, l'Acte Authentique devra être signé dans un délai de deux (2) mois à compter de la levée de la dernière Condition Suspensive.

À défaut, la Promesse Synallagmatique de Vente sera caduque. Le dépôt de garantie versé par l'Acquéreur restera acquis au Vendeur.

Dépôt de Garantie (*les Candidats proposeront le montant du Dépôt de Garantie*) : l'Acquéreur versera la somme correspondant à [à compléter par les Candidats] % du prix de vente convenu dès la signature de la Promesse Synallagmatique de Vente.

Cette somme sera soustraite du Prix d'Acquisition qui devra être versé lors de la signature de l'Acte Authentique.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

L'Acquéreur s'oblige audit paiement qui devra avoir lieu entre les mains du Notaire choisi par la Ville.

La somme constitutive du Dépôt de Garantie n'est pas productrice d'intérêts et ne pourra être considérée comme des arrhes ou un dédit tel que prévu par l'article 1590 du code civil.

Entrée en jouissance : l'Acquéreur sera propriétaire du Bien à la date de signature de l'Acte Authentique.

L'Acquéreur aura la jouissance du Bien à compter de la signature de l'Acte Authentique.

État du Bien : l'Acquéreur est réputé avoir une bonne connaissance du Bien, de ses avantages et inconvénients, pour l'avoir préalablement vu et visité.

L'Acquéreur prend le Bien dans l'état dans lequel il se trouve à la date de signature de l'Acte Authentique, tel que cela résulte de l'état des lieux, sans aucune garantie de la part du Vendeur, et sans pouvoir élever aucune réclamation, ni former aucun recours contre le Vendeur, notamment en raison de la situation ou de l'état de son sol et de son sous-sol, ou dans la présence d'installations diverses aériennes ou enterrées, de quelque nature que ce soit, ou à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous les terrains.

L'Acquéreur supporte notamment seul les risques attachés à la réalisation du Projet, liés à la découverte de pollutions ou de contaminations du sol ou du sous-sol ou des éventuels ouvrages et installations que renferme le Bien, et notamment le risque de découverte et/ou de présence d'amiante, le risque de découverte et/ou de présence de plomb, les risques hydrauliques et hydrogéologiques, les risques archéologiques et les risques pyrotechniques…

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le Vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées à l'Acquéreur par le Vendeur.

L'Acquéreur reconnaît avoir eu la possibilité de procéder, avant la signature de la Promesse Synallagmatique de Vente, aux visites, analyses et études complémentaires relatives au Bien qu'il a jugées nécessaires pour les besoins de l'engagement stipulé aux alinéas qui précèdent.

Frais et impôts : l'Acquéreur supportera les impôts et taxes de toutes natures à partir du jour de signature de l'Acte Authentique constatant la vente.

L'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à la Promesse Synallagmatique de Vente et à l'Acte Authentique, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition et du Projet, sont à la charge exclusive de l'Acquéreur, en sus du Prix d'Acquisition.

Garantie d'Éviction : l'Acquéreur bénéficie de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du code civil. À ce titre, le Vendeur déclare :

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

- qu'il n'existe sur le Bien aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur le Bien ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Acquéreur un droit quelconque sur le Bien dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette Promesse de Vente.

Modalités de Paiement : le Prix d'Acquisition duquel sera soustrait le Dépôt de Garantie sera versé entre les mains du Notaire choisi par la Ville.

L'Acquéreur s'oblige audit paiement, qui sera effectué comptant en totalité le jour de la signature de l'Acte Authentique. Le règlement entre les mains du Notaire libèrera entièrement et définitivement l'Acquéreur envers le Vendeur à l'égard du prix de la vente.

Obligations Mises à la Charge de l'Acquéreur : désignent l'obligation pour l'Acquéreur de satisfaire la Charge de réaliser le Projet qui justifie la signature par le Vendeur de la Promesse Synallagmatique de Vente.

Parties : désignent l'Acquéreur et le Vendeur.

Prix d'Acquisition (*les Candidats proposeront le Prix d'Acquisition*) : la vente sera conclue moyennant le prix de [à compléter par les Candidats].

Sans préjudice des dispositions légales et règlementaires, le Prix d'Acquisition est ferme et non modifiable. L'unité monétaire est l'euro et le prix exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe.

Projet : désigne le projet tel qu'il résulte de l'offre finale remise par l'Acquéreur au Vendeur dans le cadre de la procédure d'Appel à Projets portant sur la cession foncière du Bien avec Charge de réhabiliter le bâti et pour lequel il aura été désigné lauréat.

Quotités acquises : l'Acquéreur acquiert la pleine propriété du Bien.

Vendeur : désigne la commune du Teil en Ardèche.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Annexe n° 2 : Principaux Termes de la Promesse Synallagmatique de Vente

Les termes définis ci-dessous sont en principe intangibles et ne peuvent faire l'objet d'aucune modification par les Candidats qui s'engagent à les intégrer en l'état dans la promesse synallagmatique de vente qui sera mise au point à l'issue de la procédure d'appel à projets.

Par exception, les Candidats pourront compléter et/ou modifier les termes définis ci-dessous lorsque cela est expressément spécifié.

Pour les besoins du dialogue, les Candidats peuvent également faire part à la ville du Teil de toutes observations que les termes qui ne peuvent pas être modifiés appellent de leur part (difficultés que le terme soulève, proposition de modification souhaitée…).

La Ville attire l'attention des Candidats sur la circonstance que ce document pourra évoluer pendant la procédure.

Acte Authentique : désigne la réitération de la Promesse Synallagmatique de Vente entre les Parties une fois l'ensemble des Conditions Suspensives levées.

Acquéreur : désigne le lauréat de l'Appel à Projets.

Annexe : désigne une annexe à la Promesse Synallagmatique de Vente.

Appel à Projets : désigne la procédure mise en œuvre par le Vendeur en vue de désigner l'Acquéreur pour la cession du Bien.

Autorisations Administratives : désignent la ou les autorisations administratives (autorisations, permis…) nécessaires à la réalisation du Projet.

L'Acquéreur est seul responsable de toutes les démarches nécessaires à l'obtention, au maintien et, le cas échéant, à la modification de l'ensemble des Autorisations Administratives.

Bien : désigne la parcelle cadastrée sous le numéro BD 402 d'une contenance de 49m².

Calendrier de réalisation des Travaux : désigne le calendrier conformément auquel l'Acquéreur s'engage à réaliser le Projet.

Charge de réaliser le Projet : désigne l'obligation pour l'Acquéreur de réaliser le Projet qu'il aura présenté au Vendeur dans le cadre de la procédure d'Appel à Projets portant sur la cession foncière du Bien avec charge de réhabiliter le bâti, dans le délai sur lequel il se sera engagé, et pour lequel il aura été désigné lauréat de la procédure.

L'Acquéreur devra par ailleurs maintenir la destination du Bien pendant 9 ans.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Les Parties conviennent que la réalisation de la Charge de réaliser le Projet par l'Acquéreur est une condition déterminante dans le choix du Vendeur de céder son foncier et de conclure la Promesse Synallagmatique de Vente.

Clause anti-spéculative – Complément de prix : *La Promesse Synallagmatique de Vente renfermera obligatoirement la clause anti-spéculative suivante, animée par la circonstance que le prix de vente du Bien a été fixé pour permettre son acquisition par un public ciblé :* les Parties ont convenu que, dans l'hypothèse où l'Acquéreur devait céder le Bien dans les 9 années suivant la conclusion de l'Acte Authentique, et réaliser à cette occasion une plus-value de plus de cinq pourcent (5%) par an suivant la conclusion de l'Acte Authentique par rapport au Prix d'Acquisition, et déduction faite des coûts, dûment justifiés, que l'Acquéreur aura engagés pour réaliser le Projet, l'Acquéreur devra verser au Vendeur un complément de prix correspondant à cinquante pourcent (50%) de cette plus-value nette réalisée par l'Acquéreur après déduction des impôts sur les plus-values, le cas échéant dû. Ledit complément de prix ne sera pas dû par l'Acquéreur dans les cas suivants d'exonération, dûment justifiés :

- Décès : Décès de l'Acquéreur, de son conjoint, de son partenaire de PACS, de son concubin ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'Acquéreur.

- Mobilité professionnelle : Mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de soixante-dix (70) kilomètres entre le nouveau lieu de travail de l'Acquéreur, de son conjoint ou de son partenaire de PACS et le logement. L'exonération ne pourra être demandée par l'Acquéreur si la situation d'éloignement de plus de soixante-dix (70) kilomètres du lieu de travail existait déjà au moment de la signature de l'acte initial de vente.

- Chômage : Chômage de l'Acquéreur d'une durée supérieure à un (1) an, attestée par l'inscription à Pôle emploi.

- Invalidité : Invalidité reconnue de l'Acquéreur ou de l'un des enfants à charge soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées, soit par délivrance par cette commission de la carte d'invalidité prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles ;

- Divorce et dissolution du PACS : Divorce de l'Acquéreur (constaté par jugement ou enregistrement de la convention) ou dissolution du PACS de l'Acquéreur

- Survenance d'enfants rendant le logement inapproprié. Pour l'application de cette clause, sera considéré comme inapproprié le logement ne comportant pas une chambre parentale et une chambre par enfant.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

En cas de revente du Bien dans les 9 années suivant la conclusion de l'Acte Authentique, l'Acquéreur devra communiquer au Vendeur, un (1) mois au moins avant la signature de l'acte de revente du Bien, une lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) précisant :

- les conditions, charges, modalités et prix prévus dans le projet de vente ainsi que les coordonnées du Notaire chargé de recevoir l'acte ;

- et, dans le cas de survenance de l'un des évènements d'exonération visés ci-dessus, tout justificatif appuyant sa demande.

Le Vendeur fera part à l'Acquéreur, ainsi qu'au notaire chargé de la régularisation de l'acte par LRAR dans les trente (30) jours à compter de la réception de la lettre précitée :

- soit de son accord pour prendre en compte l'événement d'exonération ;

- soit de l'exigence d'un complément de prix, calculé conformément aux conditions ci-dessus, lequel devra être versé au Vendeur, au plus tard dans le mois de la signature de l'acte de revente. La somme devra être prélevée sur le prix de la vente par le notaire et l'accord du Vendeur ou l'exigibilité de la somme sera relaté dans l'acte de vente.

Clause Pénale (*le délai au-delà duquel la clause pénale sera appliquée doit être complété par les Candidats, tout comme le montant de la pénalité*) : désigne la somme qui sera due par l'Acquéreur au Vendeur en cas de non-réalisation de tout ou partie du Projet dans un délai de [à compléter par les Candidats] à compter de la signature de l'Acte Authentique, et sous réserve que la Ville ait préalablement renoncé à l'application de la Clause Résolutoire. Cette indemnité s'élève à [à compléter par les Candidats] % du Prix d'Acquisition.

Clause Résolutoire : l'Acte authentique pourra être résilié de plein droit par simple décision de la Ville en cas de non-réalisation de tout ou partie du Projet dans un délai de [à compléter par les Candidats] à compter de la signature de l'Acte Authentique. Dans ce cas, la Ville restituera à l'Acquéreur le Prix d'Acquisition, le cas échéant augmenté des coûts, dûment justifiés, que l'Acquéreur aura engagés pour réaliser le Projet et qui ont effectivement valorisé le Bien.

Conditions Suspensives : désignent les évènements qui conditionnent la signature de l'Acte Authentique entre les Parties.

La Promesse Synallagmatique de Vente sera conclue sous la condition suspensive suivante (*les Candidats peuvent modifier ou supprimer la condition suspensive proposée par la ville du Teil et ajouter, s'ils le souhaitent, d'autres conditions suspensives ainsi que le calendrier de leur levée qui engagera le Candidat. Il est rappelé aux Candidats qu'aucune condition suspensive non prévue dans leur offre finale ne pourra ensuite être introduite dans la Promesse Synallagmatique de Vente. Les conditions suspensives légales n'ont pas été introduites, mais le seront fatalement par le Notaire*) :

- *Condition suspensive attachée à l'obtention des Autorisations Administratives nécessaires à la réalisation des travaux et aménagements prévus au Projet :*

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

La condition suspensive attachée à l'obtention des Autorisations Administratives nécessaires à la réalisation des travaux et aménagements prévus au Projet sera considérée comme réalisée à la date à laquelle l'Acquéreur adresse, par courrier recommandé avec accusé de réception, une copie des Autorisations Administratives délivrées.

En cas de non-réalisation de cette condition suspensive au plus tard 6 mois après la signature de la Promesse de vente [modifiable par les Candidats], et d'absence de renonciation des Parties au bénéfice de ladite condition suspensive, la Promesse Synallagmatique de Vente sera caduque, sans pénalité ni indemnité de part ni d'autre.

Contexte de la Promesse Synallagmatique de Vente : la ville du Teil a subi un séisme en 2019 qui a eu pour conséquences d'endommager fortement le bâti ancien de la commune, notamment au centre-ville, d'accroître la vacance des logements privés et d'accélérer leur dégradation.

Face à l'ampleur et aux coûts importants des travaux, la Ville a acquis dans plusieurs quartiers les parcelles dont le bâti était fortement dégradé avec pour objectifs (i) de supprimer une offre de mal logement et (ii) de les valoriser en vue de redynamiser ces quartiers, en proposant notamment aux futurs acquéreurs des logements privés ou des lieux de vie extérieurs (jardins) de qualité.

À cette fin, la Ville a déjà réalisé les travaux de gros œuvre nécessaires à la réhabilitation du bâti sur les parcelles destinées à demeurer affectées à un usage d'habitation sur la parcelle BD 402.

Si l'essentiel des travaux ont donc été réalisés directement par la Ville, de nombreux autres travaux restent à exécuter. Ces travaux, pensés par l'Acquéreur puis à réaliser par lui, visent à ce qu'il puisse effectivement entretenir, occuper le bâti rénové et maintenir son usage d'habitation.

C'est dans ce contexte que la ville du Teil souhaite céder la parcelle BD 402 à l'Acquéreur pour qu'il y réalise le Projet qui lui aura permis de remporter l'Appel à Projets spécialement organisé à cette fin.

Délai de Validité de la Promesse : sauf accord exprès contraire des Parties, l'Acte Authentique devra être signé dans un délai de deux (2) mois à compter de la levée de la dernière Condition Suspensive.

À défaut, la Promesse Synallagmatique de Vente sera caduque. Le dépôt de garantie versé par l'Acquéreur restera acquis au Vendeur.

Dépôt de Garantie (*les Candidats proposeront le montant du Dépôt de Garantie*) : l'Acquéreur versera la somme correspondant à [à compléter par les Candidats] % du prix de vente convenu dès la signature de la Promesse Synallagmatique de Vente.

Cette somme sera soustraite du Prix d'Acquisition qui devra être versé lors de la signature de l'Acte Authentique.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

L'Acquéreur s'oblige audit paiement qui devra avoir lieu entre les mains du Notaire choisi par la Ville.

La somme constitutive du Dépôt de Garantie n'est pas productrice d'intérêts et ne pourra être considérée comme des arrhes ou un dédit tel que prévu par l'article 1590 du code civil.

Entrée en jouissance : l'Acquéreur sera propriétaire du Bien à la date de signature de l'Acte Authentique.

L'Acquéreur aura la jouissance du Bien à compter de la signature de l'Acte Authentique.

État du Bien : l'Acquéreur est réputé avoir une bonne connaissance du Bien, de ses avantages et inconvénients, pour l'avoir préalablement vu et visité.

L'Acquéreur prend le Bien dans l'état dans lequel il se trouve à la date de signature de l'Acte Authentique, tel que cela résulte de l'état des lieux, sans aucune garantie de la part du Vendeur, et sans pouvoir élever aucune réclamation, ni former aucun recours contre le Vendeur, notamment en raison de la situation ou de l'état de son sol et de son sous-sol, ou dans la présence d'installations diverses aériennes ou enterrées, de quelque nature que ce soit, ou à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous les terrains.

L'Acquéreur supporte notamment seul les risques attachés à la réalisation du Projet, liés à la découverte de pollutions ou de contaminations du sol ou du sous-sol ou des éventuels ouvrages et installations que renferme le Bien, et notamment le risque de découverte et/ou de présence d'amiante, le risque de découverte et/ou de présence de plomb, les risques hydrauliques et hydrogéologiques, les risques archéologiques et les risques pyrotechniques…

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le Vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées à l'Acquéreur par le Vendeur.

L'Acquéreur reconnaît avoir eu la possibilité de procéder, avant la signature de la Promesse Synallagmatique de Vente, aux visites, analyses et études complémentaires relatives au Bien qu'il a jugées nécessaires pour les besoins de l'engagement stipulé aux alinéas qui précèdent.

Frais et impôts : l'Acquéreur supportera les impôts et taxes de toutes natures à partir du jour de signature de l'Acte Authentique constatant la vente.

L'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à la Promesse Synallagmatique de Vente et à l'Acte Authentique, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition et du Projet, sont à la charge exclusive de l'Acquéreur, en sus du Prix d'Acquisition.

Garantie d'Éviction : l'Acquéreur bénéficie de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du code civil. À ce titre, le Vendeur déclare :

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

- qu'il n'existe sur le Bien aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur le Bien ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Acquéreur un droit quelconque sur le Bien dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette Promesse de Vente.

Modalités de Paiement : le Prix d'Acquisition duquel sera soustrait le Dépôt de Garantie sera versé entre les mains du Notaire choisi par la Ville.

L'Acquéreur s'oblige audit paiement, qui sera effectué comptant en totalité le jour de la signature de l'Acte Authentique. Le règlement entre les mains du Notaire libèrera entièrement et définitivement l'Acquéreur envers le Vendeur à l'égard du prix de la vente.

Obligations Mises à la Charge de l'Acquéreur : désignent l'obligation pour l'Acquéreur de satisfaire la Charge de réaliser le Projet qui justifie la signature par le Vendeur de la Promesse Synallagmatique de Vente.

Parties : désignent l'Acquéreur et le Vendeur.

Prix d'Acquisition (*les Candidats proposeront le Prix d'Acquisition*) : la vente sera conclue moyennant le prix de [à compléter par les Candidats].

Sans préjudice des dispositions légales et règlementaires, le Prix d'Acquisition est ferme et non modifiable. L'unité monétaire est l'euro et le prix exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe.

Projet : désigne le projet tel qu'il résulte de l'offre finale remise par l'Acquéreur au Vendeur dans le cadre de la procédure d'Appel à Projets portant sur la cession foncière du Bien avec Charge de réhabiliter le bâti et pour lequel il aura été désigné lauréat.

Quotités acquises : l'Acquéreur acquiert la pleine propriété du Bien.

Vendeur : désigne la commune du Teil en Ardèche.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Annexe n° 2 : Principaux Termes de la Promesse Synallagmatique de Vente

Les termes définis ci-dessous sont en principe intangibles et ne peuvent faire l'objet d'aucune modification par les Candidats qui s'engagent à les intégrer en l'état dans la promesse synallagmatique de vente qui sera mise au point à l'issue de la procédure d'appel à projets.

Par exception, les Candidats pourront compléter et/ou modifier les termes définis ci-dessous lorsque cela est expressément spécifié.

Pour les besoins du dialogue, les Candidats peuvent également faire part à la ville du Teil de toutes observations que les termes qui ne peuvent pas être modifiés appellent de leur part (difficultés que le terme soulève, proposition de modification souhaitée…).

La Ville attire l'attention des Candidats sur la circonstance que ce document pourra évoluer pendant la procédure.

Acte Authentique : désigne la réitération de la Promesse Synallagmatique de Vente entre les Parties une fois l'ensemble des Conditions Suspensives levées.

Acquéreur : désigne le lauréat de l'Appel à Projets.

Annexe : désigne une annexe à la Promesse Synallagmatique de Vente.

Appel à Projets : désigne la procédure mise en œuvre par le Vendeur en vue de désigner l'Acquéreur pour la cession du Bien.

Autorisations Administratives : désignent la ou les autorisations administratives (autorisations, permis…) nécessaires à la réalisation du Projet.

L'Acquéreur est seul responsable de toutes les démarches nécessaires à l'obtention, au maintien et, le cas échéant, à la modification de l'ensemble des Autorisations Administratives.

Bien : désigne les parcelles cadastrées sous les numéros BD 405 et BD 406 d'une contenance de 167m².

Calendrier de réalisation des Travaux : désigne le calendrier conformément auquel l'Acquéreur s'engage à réaliser le Projet.

Charge de réaliser le Projet : désigne l'obligation pour l'Acquéreur de réaliser le Projet qu'il aura présenté au Vendeur dans le cadre de la procédure d'Appel à Projets portant sur la cession foncière du Bien avec charge de réhabiliter le bâti, dans le délai sur lequel il se sera engagé, et pour lequel il aura été désigné lauréat de la procédure.

L'Acquéreur devra par ailleurs maintenir la destination du Bien pendant 9 ans.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Les Parties conviennent que la réalisation de la Charge de réaliser le Projet par l'Acquéreur est une condition déterminante dans le choix du Vendeur de céder son foncier et de conclure la Promesse Synallagmatique de Vente.

Clause anti-spéculative – Complément de prix : *La Promesse Synallagmatique de Vente renfermera obligatoirement la clause anti-spéculative suivante, animée par la circonstance que le prix de vente du Bien a été fixé pour permettre son acquisition par un public ciblé :* les Parties ont convenu que, dans l'hypothèse où l'Acquéreur devait céder le Bien dans les 9 années suivant la conclusion de l'Acte Authentique, et réaliser à cette occasion une plus-value de plus de cinq pourcent (5%) par an suivant la conclusion de l'Acte Authentique par rapport au Prix d'Acquisition, et déduction faite des coûts, dûment justifiés, que l'Acquéreur aura engagés pour réaliser le Projet, l'Acquéreur devra verser au Vendeur un complément de prix correspondant à cinquante pourcent (50%) de cette plus-value nette réalisée par l'Acquéreur après déduction des impôts sur les plus-values, le cas échéant dû. Ledit complément de prix ne sera pas dû par l'Acquéreur dans les cas suivants d'exonération, dûment justifiés :

- Décès : Décès de l'Acquéreur, de son conjoint, de son partenaire de PACS, de son concubin ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'Acquéreur.

- Mobilité professionnelle : Mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de soixante-dix (70) kilomètres entre le nouveau lieu de travail de l'Acquéreur, de son conjoint ou de son partenaire de PACS et le logement. L'exonération ne pourra être demandée par l'Acquéreur si la situation d'éloignement de plus de soixante-dix (70) kilomètres du lieu de travail existait déjà au moment de la signature de l'acte initial de vente.

- Chômage : Chômage de l'Acquéreur d'une durée supérieure à un (1) an, attestée par l'inscription à Pôle emploi.

- Invalidité : Invalidité reconnue de l'Acquéreur ou de l'un des enfants à charge soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées, soit par délivrance par cette commission de la carte d'invalidité prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles ;

- Divorce et dissolution du PACS : Divorce de l'Acquéreur (constaté par jugement ou enregistrement de la convention) ou dissolution du PACS de l'Acquéreur

- Survenance d'enfants rendant le logement inapproprié. Pour l'application de cette clause, sera considéré comme inapproprié le logement ne comportant pas une chambre parentale et une chambre par enfant.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

En cas de revente du Bien dans les 9 années suivant la conclusion de l'Acte Authentique, l'Acquéreur devra communiquer au Vendeur, un (1) mois au moins avant la signature de l'acte de revente du Bien, une lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) précisant :

- les conditions, charges, modalités et prix prévus dans le projet de vente ainsi que les coordonnées du Notaire chargé de recevoir l'acte ;

- et, dans le cas de survenance de l'un des évènements d'exonération visés ci-dessus, tout justificatif appuyant sa demande.

Le Vendeur fera part à l'Acquéreur, ainsi qu'au notaire chargé de la régularisation de l'acte par LRAR dans les trente (30) jours à compter de la réception de la lettre précitée :

- soit de son accord pour prendre en compte l'événement d'exonération ;

- soit de l'exigence d'un complément de prix, calculé conformément aux conditions ci-dessus, lequel devra être versé au Vendeur, au plus tard dans le mois de la signature de l'acte de revente. La somme devra être prélevée sur le prix de la vente par le notaire et l'accord du Vendeur ou l'exigibilité de la somme sera relaté dans l'acte de vente.

Clause Pénale (*le délai au-delà duquel la clause pénale sera appliquée doit être complété par les Candidats, tout comme le montant de la pénalité*) : désigne la somme qui sera due par l'Acquéreur au Vendeur en cas de non-réalisation de tout ou partie du Projet dans un délai de [à compléter par les Candidats] à compter de la signature de l'Acte Authentique, et sous réserve que la Ville ait préalablement renoncé à l'application de la Clause Résolutoire. Cette indemnité s'élève à [à compléter par les Candidats] % du Prix d'Acquisition.

Clause Résolutoire : l'Acte authentique pourra être résilié de plein droit par simple décision de la Ville en cas de non-réalisation de tout ou partie du Projet dans un délai de [à compléter par les Candidats] à compter de la signature de l'Acte Authentique. Dans ce cas, la Ville restituera à l'Acquéreur le Prix d'Acquisition, le cas échéant augmenté des coûts, dûment justifiés, que l'Acquéreur aura engagés pour réaliser le Projet et qui ont effectivement valorisé le Bien.

Conditions Suspensives : désignent les évènements qui conditionnent la signature de l'Acte Authentique entre les Parties.

La Promesse Synallagmatique de Vente sera conclue sous la condition suspensive suivante (*les Candidats peuvent modifier ou supprimer la condition suspensive proposée par la ville du Teil et ajouter, s'ils le souhaitent, d'autres conditions suspensives ainsi que le calendrier de leur levée qui engagera le Candidat. Il est rappelé aux Candidats qu'aucune condition suspensive non prévue dans leur offre finale ne pourra ensuite être introduite dans la Promesse Synallagmatique de Vente. Les conditions suspensives légales n'ont pas été introduites, mais le seront fatalement par le Notaire*) :

- *Condition suspensive attachée à l'obtention des Autorisations Administratives nécessaires à la réalisation des travaux et aménagements prévus au Projet :*

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

La condition suspensive attachée à l'obtention des Autorisations Administratives nécessaires à la réalisation des travaux et aménagements prévus au Projet sera considérée comme réalisée à la date à laquelle l'Acquéreur adresse, par courrier recommandé avec accusé de réception, une copie des Autorisations Administratives délivrées.

En cas de non-réalisation de cette condition suspensive au plus tard 6 mois après la signature de la Promesse de vente [modifiable par les Candidats], et d'absence de renonciation des Parties au bénéfice de ladite condition suspensive, la Promesse Synallagmatique de Vente sera caduque, sans pénalité ni indemnité de part ni d'autre.

Contexte de la Promesse Synallagmatique de Vente : la ville du Teil a subi un séisme en 2019 qui a eu pour conséquences d'endommager fortement le bâti ancien de la commune, notamment au centre-ville, d'accroître la vacance des logements privés et d'accélérer leur dégradation.

Face à l'ampleur et aux coûts importants des travaux, la Ville a acquis dans plusieurs quartiers les parcelles dont le bâti était fortement dégradé avec pour objectifs (i) de supprimer une offre de mal logement et (ii) de les valoriser en vue de redynamiser ces quartiers, en proposant notamment aux futurs acquéreurs des logements privés ou des lieux de vie extérieurs (jardins) de qualité.

À cette fin, la Ville a déjà réalisé les travaux de gros œuvre nécessaires à la réhabilitation du bâti sur les parcelles destinées à demeurer affectées à un usage d'habitation sur la parcelle BD 405.

Si l'essentiel des travaux ont donc été réalisés directement par la Ville, de nombreux autres travaux restent à exécuter. Ces travaux, pensés par l'Acquéreur puis à réaliser par lui, visent à ce qu'il puisse effectivement entretenir, occuper le bâti rénové et maintenir son usage d'habitation.

C'est dans ce contexte que la ville du Teil souhaite céder les parcelles BD 405 et BD 406 à l'Acquéreur pour qu'il y réalise le Projet qui lui aura permis de remporter l'Appel à Projets spécialement organisé à cette fin.

Délai de Validité de la Promesse : sauf accord exprès contraire des Parties, l'Acte Authentique devra être signé dans un délai de deux (2) mois à compter de la levée de la dernière Condition Suspensive.

À défaut, la Promesse Synallagmatique de Vente sera caduque. Le dépôt de garantie versé par l'Acquéreur restera acquis au Vendeur.

Dépôt de Garantie (*les Candidats proposeront le montant du Dépôt de Garantie*) : l'Acquéreur versera la somme correspondant à [à compléter par les Candidats] % du prix de vente convenu dès la signature de la Promesse Synallagmatique de Vente.

Cette somme sera soustraite du Prix d'Acquisition qui devra être versé lors de la signature de l'Acte Authentique.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

L'Acquéreur s'oblige audit paiement qui devra avoir lieu entre les mains du Notaire choisi par la Ville.

La somme constitutive du Dépôt de Garantie n'est pas productrice d'intérêts et ne pourra être considérée comme des arrhes ou un dédit tel que prévu par l'article 1590 du code civil.

Entrée en jouissance : l'Acquéreur sera propriétaire du Bien à la date de signature de l'Acte Authentique.

L'Acquéreur aura la jouissance du Bien à compter de la signature de l'Acte Authentique.

État du Bien : l'Acquéreur est réputé avoir une bonne connaissance du Bien, de ses avantages et inconvénients, pour l'avoir préalablement vu et visité.

L'Acquéreur prend le Bien dans l'état dans lequel il se trouve à la date de signature de l'Acte Authentique, tel que cela résulte de l'état des lieux, sans aucune garantie de la part du Vendeur, et sans pouvoir élever aucune réclamation, ni former aucun recours contre le Vendeur, notamment en raison de la situation ou de l'état de son sol et de son sous-sol, ou dans la présence d'installations diverses aériennes ou enterrées, de quelque nature que ce soit, ou à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous les terrains.

L'Acquéreur supporte notamment seul les risques attachés à la réalisation du Projet, liés à la découverte de pollutions ou de contaminations du sol ou du sous-sol ou des éventuels ouvrages et installations que renferme le Bien, et notamment le risque de découverte et/ou de présence d'amiante, le risque de découverte et/ou de présence de plomb, les risques hydrauliques et hydrogéologiques, les risques archéologiques et les risques pyrotechniques…

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le Vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées à l'Acquéreur par le Vendeur.

L'Acquéreur reconnaît avoir eu la possibilité de procéder, avant la signature de la Promesse Synallagmatique de Vente, aux visites, analyses et études complémentaires relatives au Bien qu'il a jugées nécessaires pour les besoins de l'engagement stipulé aux alinéas qui précèdent.

Frais et impôts : l'Acquéreur supportera les impôts et taxes de toutes natures à partir du jour de signature de l'Acte Authentique constatant la vente.

L'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à la Promesse Synallagmatique de Vente et à l'Acte Authentique, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition et du Projet, sont à la charge exclusive de l'Acquéreur, en sus du Prix d'Acquisition.

Garantie d'Éviction : l'Acquéreur bénéficie de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du code civil. À ce titre, le Vendeur déclare :

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

- qu'il n'existe sur le Bien aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur le Bien ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Acquéreur un droit quelconque sur le Bien dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette Promesse de Vente.

Modalités de Paiement : le Prix d'Acquisition duquel sera soustrait le Dépôt de Garantie sera versé entre les mains du Notaire choisi par la Ville.

L'Acquéreur s'oblige audit paiement, qui sera effectué comptant en totalité le jour de la signature de l'Acte Authentique. Le règlement entre les mains du Notaire libèrera entièrement et définitivement l'Acquéreur envers le Vendeur à l'égard du prix de la vente.

Obligations Mises à la Charge de l'Acquéreur : désignent l'obligation pour l'Acquéreur de satisfaire la Charge de réaliser le Projet qui justifie la signature par le Vendeur de la Promesse Synallagmatique de Vente.

Parties : désignent l'Acquéreur et le Vendeur.

Prix d'Acquisition (*les Candidats proposeront le Prix d'Acquisition*) : la vente sera conclue moyennant le prix de [à compléter par les Candidats].

Sans préjudice des dispositions légales et règlementaires, le Prix d'Acquisition est ferme et non modifiable. L'unité monétaire est l'euro et le prix exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe.

Projet : désigne le projet tel qu'il résulte de l'offre finale remise par l'Acquéreur au Vendeur dans le cadre de la procédure d'Appel à Projets portant sur la cession foncière du Bien avec Charge de réhabiliter le bâti et pour lequel il aura été désigné lauréat.

Quotités acquises : l'Acquéreur acquiert la pleine propriété du Bien.

Vendeur : désigne la commune du Teil en Ardèche.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Annexe n° 2 : Principaux Termes de la Promesse Synallagmatique de Vente

Les termes définis ci-dessous sont en principe intangibles et ne peuvent faire l'objet d'aucune modification par les Candidats qui s'engagent à les intégrer en l'état dans la promesse synallagmatique de vente qui sera mise au point à l'issue de la procédure d'appel à projets.

Par exception, les Candidats pourront compléter et/ou modifier les termes définis ci-dessous lorsque cela est expressément spécifié.

Pour les besoins du dialogue, les Candidats peuvent également faire part à la ville du Teil de toutes observations que les termes qui ne peuvent pas être modifiés appellent de leur part (difficultés que le terme soulève, proposition de modification souhaitée…).

La Ville attire l'attention des Candidats sur la circonstance que ce document pourra évoluer pendant la procédure.

Acte Authentique : désigne la réitération de la Promesse Synallagmatique de Vente entre les Parties une fois l'ensemble des Conditions Suspensives levées.

Acquéreur : désigne le lauréat de l'Appel à Projets.

Annexe : désigne une annexe à la Promesse Synallagmatique de Vente.

Appel à Projets : désigne la procédure mise en œuvre par le Vendeur en vue de désigner l'Acquéreur pour la cession du Bien.

Autorisations Administratives : désignent la ou les autorisations administratives (autorisations, permis…) nécessaires à la réalisation du Projet.

L'Acquéreur est seul responsable de toutes les démarches nécessaires à l'obtention, au maintien et, le cas échéant, à la modification de l'ensemble des Autorisations Administratives.

Bien : désigne la parcelle cadastrée sous le numéro BD 407 d'une contenance de 175m².

Calendrier de réalisation des Travaux : désigne le calendrier conformément auquel l'Acquéreur s'engage à réaliser le Projet.

Charge de réaliser le Projet : désigne l'obligation pour l'Acquéreur de réaliser le Projet qu'il aura présenté au Vendeur dans le cadre de la procédure d'Appel à Projets portant sur la cession foncière du Bien avec charge de construire du logement sur le modèle de l'habitat partagé/participatif, dans le délai sur lequel il se sera engagé, et pour lequel il aura été désigné lauréat de la procédure.

L'Acquéreur devra par ailleurs maintenir la destination du Bien pendant 9 ans.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Les Parties conviennent que la réalisation de la Charge de réaliser le Projet par l'Acquéreur est une condition déterminante dans le choix du Vendeur de céder son foncier et de conclure la Promesse Synallagmatique de Vente.

Clause anti-spéculative – Complément de prix : *La Promesse Synallagmatique de Vente renfermera obligatoirement la clause anti-spéculative suivante, animée par la circonstance que le prix de vente du Bien a été fixé pour permettre son acquisition par un public ciblé :* les Parties ont convenu que, dans l'hypothèse où l'Acquéreur devait céder le Bien dans les 9 années suivant la conclusion de l'Acte Authentique, et réaliser à cette occasion une plus-value de plus de cinq pourcent (5%) par an suivant la conclusion de l'Acte Authentique par rapport au Prix d'Acquisition, et déduction faite des coûts, dûment justifiés, que l'Acquéreur aura engagés pour réaliser le Projet, l'Acquéreur devra verser au Vendeur un complément de prix correspondant à cinquante pourcent (50%) de cette plus-value nette réalisée par l'Acquéreur après déduction des impôts sur les plus-values, le cas échéant dû. Ledit complément de prix ne sera pas dû par l'Acquéreur dans les cas suivants d'exonération, dûment justifiés :

- Décès : Décès de l'Acquéreur, de son conjoint, de son partenaire de PACS, de son concubin ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'Acquéreur.

- Mobilité professionnelle : Mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de soixante-dix (70) kilomètres entre le nouveau lieu de travail de l'Acquéreur, de son conjoint ou de son partenaire de PACS et le logement. L'exonération ne pourra être demandée par l'Acquéreur si la situation d'éloignement de plus de soixante-dix (70) kilomètres du lieu de travail existait déjà au moment de la signature de l'acte initial de vente.

- Chômage : Chômage de l'Acquéreur d'une durée supérieure à un (1) an, attestée par l'inscription à Pôle emploi.

- Invalidité : Invalidité reconnue de l'Acquéreur ou de l'un des enfants à charge soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées, soit par délivrance par cette commission de la carte d'invalidité prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles ;

- Divorce et dissolution du PACS : Divorce de l'Acquéreur (constaté par jugement ou enregistrement de la convention) ou dissolution du PACS de l'Acquéreur

- Survenance d'enfants rendant le logement inapproprié. Pour l'application de cette clause, sera considéré comme inapproprié le logement ne comportant pas une chambre parentale et une chambre par enfant.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

En cas de revente du Bien dans les 9 années suivant la conclusion de l'Acte Authentique, l'Acquéreur devra communiquer au Vendeur, un (1) mois au moins avant la signature de l'acte de revente du Bien, une lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) précisant :

- les conditions, charges, modalités et prix prévus dans le projet de vente ainsi que les coordonnées du Notaire chargé de recevoir l'acte ;

- et, dans le cas de survenance de l'un des évènements d'exonération visés ci-dessus, tout justificatif appuyant sa demande.

Le Vendeur fera part à l'Acquéreur, ainsi qu'au notaire chargé de la régularisation de l'acte par LRAR dans les trente (30) jours à compter de la réception de la lettre précitée :

- soit de son accord pour prendre en compte l'événement d'exonération ;

- soit de l'exigence d'un complément de prix, calculé conformément aux conditions ci-dessus, lequel devra être versé au Vendeur, au plus tard dans le mois de la signature de l'acte de revente. La somme devra être prélevée sur le prix de la vente par le notaire et l'accord du Vendeur ou l'exigibilité de la somme sera relaté dans l'acte de vente.

Clause Pénale (*le délai au-delà duquel la clause pénale sera appliquée doit être complété par les Candidats, tout comme le montant de la pénalité*) : désigne la somme qui sera due par l'Acquéreur au Vendeur en cas de non-réalisation de tout ou partie du Projet dans un délai de [à compléter par les Candidats] à compter de la signature de l'Acte Authentique, et sous réserve que la Ville ait préalablement renoncé à l'application de la Clause Résolutoire. Cette indemnité s'élève à [à compléter par les Candidats] % du Prix d'Acquisition.

Clause Résolutoire : l'Acte authentique pourra être résilié de plein droit par simple décision de la Ville en cas de non-réalisation de tout ou partie du Projet dans un délai de [à compléter par les Candidats] à compter de la signature de l'Acte Authentique. Dans ce cas, la Ville restituera à l'Acquéreur le Prix d'Acquisition, le cas échéant augmenté des coûts, dûment justifiés, que l'Acquéreur aura engagés pour réaliser le Projet et qui ont effectivement valorisé le Bien.

Conditions Suspensives : désignent les évènements qui conditionnent la signature de l'Acte Authentique entre les Parties.

La Promesse Synallagmatique de Vente sera conclue sous la condition suspensive suivante (*les Candidats peuvent modifier ou supprimer la condition suspensive proposée par la ville du Teil et ajouter, s'ils le souhaitent, d'autres conditions suspensives ainsi que le calendrier de leur levée qui engagera le Candidat. Il est rappelé aux Candidats qu'aucune condition suspensive non prévue dans leur offre finale ne pourra ensuite être introduite dans la Promesse Synallagmatique de Vente. Les conditions suspensives légales n'ont pas été introduites, mais le seront fatalement par le Notaire*) :

- *Condition suspensive attachée à l'obtention des Autorisations Administratives nécessaires à la réalisation des travaux et aménagements prévus au Projet :*

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

La condition suspensive attachée à l'obtention des Autorisations Administratives nécessaires à la réalisation des travaux et aménagements prévus au Projet sera considérée comme réalisée à la date à laquelle l'Acquéreur adresse, par courrier recommandé avec accusé de réception, une copie des Autorisations Administratives délivrées.

En cas de non-réalisation de cette condition suspensive au plus tard 12 mois après la signature de la Promesse de vente [modifiable par les Candidats], et d'absence de renonciation des Parties au bénéfice de ladite condition suspensive, la Promesse Synallagmatique de Vente sera caduque, sans pénalité ni indemnité de part ni d'autre.

Contexte de la Promesse Synallagmatique de Vente : la ville du Teil a subi un séisme en 2019 qui a eu pour conséquences d'endommager fortement le bâti ancien de la commune, notamment au centre-ville, d'accroître la vacance des logements privés et d'accélérer leur dégradation.

Face à l'ampleur et aux coûts importants des travaux, la Ville a acquis dans plusieurs quartiers les parcelles dont le bâti était fortement dégradé avec pour objectifs (i) de supprimer une offre de mal logement et (ii) de les valoriser en vue de redynamiser ces quartiers, en proposant notamment aux futurs acquéreurs des logements privés ou des lieux de vie extérieurs (jardins) de qualité.

À cette fin, la Ville a déjà réalisé les travaux de démolition du bâti existant. Elle met en vente ce terrain nu destiné à recevoir une construction de logement(s) sur le modèle de l'habitat partagé/participatif.

C'est dans ce contexte que la ville du Teil souhaite céder la parcelle BD 407 à l'Acquéreur pour qu'il y réalise le Projet qui lui aura permis de remporter l'Appel à Projets spécialement organisé à cette fin.

Délai de Validité de la Promesse : sauf accord exprès contraire des Parties, l'Acte Authentique devra être signé dans un délai de deux (2) mois à compter de la levée de la dernière Condition Suspensive.

À défaut, la Promesse Synallagmatique de Vente sera caduque. Le dépôt de garantie versé par l'Acquéreur restera acquis au Vendeur.

Dépôt de Garantie (*les Candidats proposeront le montant du Dépôt de Garantie*) : l'Acquéreur versera la somme correspondant à [à compléter par les Candidats] % du prix de vente convenu dès la signature de la Promesse Synallagmatique de Vente.

Cette somme sera soustraite du Prix d'Acquisition qui devra être versé lors de la signature de l'Acte Authentique.

L'Acquéreur s'oblige audit paiement qui devra avoir lieu entre les mains du Notaire choisi par la Ville.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

La somme constitutive du Dépôt de Garantie n'est pas productrice d'intérêts et ne pourra être considérée comme des arrhes ou un dédit tel que prévu par l'article 1590 du code civil.

Entrée en jouissance : l'Acquéreur sera propriétaire du Bien à la date de signature de l'Acte Authentique.

L'Acquéreur aura la jouissance du Bien à compter de la signature de l'Acte Authentique.

État du Bien : l'Acquéreur est réputé avoir une bonne connaissance du Bien, de ses avantages et inconvénients, pour l'avoir préalablement vu et visité.

L'Acquéreur prend le Bien dans l'état dans lequel il se trouve à la date de signature de l'Acte Authentique, tel que cela résulte de l'état des lieux, sans aucune garantie de la part du Vendeur, et sans pouvoir élever aucune réclamation, ni former aucun recours contre le Vendeur, notamment en raison de la situation ou de l'état de son sol et de son sous-sol, ou dans la présence d'installations diverses aériennes ou enterrées, de quelque nature que ce soit, ou à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous les terrains.

L'Acquéreur supporte notamment seul les risques attachés à la réalisation du Projet, liés à la découverte de pollutions ou de contaminations du sol ou du sous-sol ou des éventuels ouvrages et installations que renferme le Bien, et notamment le risque de découverte et/ou de présence d'amiante, le risque de découverte et/ou de présence de plomb, les risques hydrauliques et hydrogéologiques, les risques archéologiques et les risques pyrotechniques…

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le Vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées à l'Acquéreur par le Vendeur.

L'Acquéreur reconnaît avoir eu la possibilité de procéder, avant la signature de la Promesse Synallagmatique de Vente, aux visites, analyses et études complémentaires relatives au Bien qu'il a jugées nécessaires pour les besoins de l'engagement stipulé aux alinéas qui précèdent.

Frais et impôts : l'Acquéreur supportera les impôts et taxes de toutes natures à partir du jour de signature de l'Acte Authentique constatant la vente.

L'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à la Promesse Synallagmatique de Vente et à l'Acte Authentique, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition et du Projet, sont à la charge exclusive de l'Acquéreur, en sus du Prix d'Acquisition.

Garantie d'Éviction : l'Acquéreur bénéficie de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du code civil. À ce titre, le Vendeur déclare :

- qu'il n'existe sur le Bien aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur le Bien ;

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Acquéreur un droit quelconque sur le Bien dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette Promesse de Vente.

Modalités de Paiement : le Prix d'Acquisition duquel sera soustrait le Dépôt de Garantie sera versé entre les mains du Notaire choisi par la Ville.

L'Acquéreur s'oblige audit paiement, qui sera effectué comptant en totalité le jour de la signature de l'Acte Authentique. Le règlement entre les mains du Notaire libèrera entièrement et définitivement l'Acquéreur envers le Vendeur à l'égard du prix de la vente.

Obligations Mises à la Charge de l'Acquéreur : désignent l'obligation pour l'Acquéreur de satisfaire la Charge de réaliser le Projet qui justifie la signature par le Vendeur de la Promesse Synallagmatique de Vente.

Parties : désignent l'Acquéreur et le Vendeur.

Prix d'Acquisition (*les Candidats proposeront le Prix d'Acquisition*) : la vente sera conclue moyennant le prix de [à compléter par les Candidats].

Sans préjudice des dispositions légales et règlementaires, le Prix d'Acquisition est ferme et non modifiable. L'unité monétaire est l'euro et le prix exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe.

Projet : désigne le projet tel qu'il résulte de l'offre finale remise par l'Acquéreur au Vendeur dans le cadre de la procédure d'Appel à Projets portant sur la cession foncière du Bien avec Charge de construire un ou des logements sur le modèle de l'habitat partagé/participatif et pour lequel il aura été désigné lauréat.

Quotités acquises : l'Acquéreur acquiert la pleine propriété du Bien.

Vendeur : désigne la commune du Teil en Ardèche.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Annexe n° 2 : Principaux Termes de la Promesse Synallagmatique de Vente

Les termes définis ci-dessous sont en principe intangibles et ne peuvent faire l'objet d'aucune modification par les Candidats qui s'engagent à les intégrer en l'état dans la promesse synallagmatique de vente qui sera mise au point à l'issue de la procédure d'appel à projets.

Par exception, les Candidats pourront compléter et/ou modifier les termes définis ci-dessous lorsque cela est expressément spécifié.

Pour les besoins du dialogue, les Candidats peuvent également faire part à la ville du Teil de toutes observations que les termes qui ne peuvent pas être modifiés appellent de leur part (difficultés que le terme soulève, proposition de modification souhaitée…).

La Ville attire l'attention des Candidats sur la circonstance que ce document pourra évoluer pendant la procédure.

Acte Authentique : désigne la réitération de la Promesse Synallagmatique de Vente entre les Parties une fois l'ensemble des Conditions Suspensives levées.

Acquéreur : désigne le lauréat de l'Appel à Projets.

Annexe : désigne une annexe à la Promesse Synallagmatique de Vente.

Appel à Projets : désigne la procédure mise en œuvre par le Vendeur en vue de désigner l'Acquéreur pour la cession du Bien.

Autorisations Administratives : désignent la ou les autorisations administratives (autorisations, permis…) nécessaires à la réalisation du Projet.

L'Acquéreur est seul responsable de toutes les démarches nécessaires à l'obtention, au maintien et, le cas échéant, à la modification de l'ensemble des Autorisations Administratives.

Bien : désigne les parcelles cadastrées sous les numéros BD 383-384 d'une contenance de 83m².

Calendrier de réalisation des Travaux : désigne le calendrier conformément auquel l'Acquéreur s'engage à réaliser le Projet.

Charge de réaliser le Projet : désigne l'obligation pour l'Acquéreur de réaliser le Projet qu'il aura présenté au Vendeur dans le cadre de la procédure d'Appel à Projets portant sur la cession foncière du Bien avec charge de réhabiliter le bâti, dans le délai sur lequel il se sera engagé, et pour lequel il aura été désigné lauréat de la procédure.

L'Acquéreur devra par ailleurs maintenir la destination du Bien pendant 9 ans.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Les Parties conviennent que la réalisation de la Charge de réaliser le Projet par l'Acquéreur est une condition déterminante dans le choix du Vendeur de céder son foncier et de conclure la Promesse Synallagmatique de Vente.

Clause anti-spéculative – Complément de prix : *La Promesse Synallagmatique de Vente renfermera obligatoirement la clause anti-spéculative suivante, animée par la circonstance que le prix de vente du Bien a été fixé pour permettre son acquisition par un public ciblé :* les Parties ont convenu que, dans l'hypothèse où l'Acquéreur devait céder le Bien dans les 9 années suivant la conclusion de l'Acte Authentique, et réaliser à cette occasion une plus-value de plus de cinq pourcent (5%) par an suivant la conclusion de l'Acte Authentique par rapport au Prix d'Acquisition, et déduction faite des coûts, dûment justifiés, que l'Acquéreur aura engagés pour réaliser le Projet, l'Acquéreur devra verser au Vendeur un complément de prix correspondant à cinquante pourcent (50%) de cette plus-value nette réalisée par l'Acquéreur après déduction des impôts sur les plus-values, le cas échéant dû. Ledit complément de prix ne sera pas dû par l'Acquéreur dans les cas suivants d'exonération, dûment justifiés :

- Décès : Décès de l'Acquéreur, de son conjoint, de son partenaire de PACS, de son concubin ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'Acquéreur.

- Mobilité professionnelle : Mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de soixante-dix (70) kilomètres entre le nouveau lieu de travail de l'Acquéreur, de son conjoint ou de son partenaire de PACS et le logement. L'exonération ne pourra être demandée par l'Acquéreur si la situation d'éloignement de plus de soixante-dix (70) kilomètres du lieu de travail existait déjà au moment de la signature de l'acte initial de vente.

- Chômage : Chômage de l'Acquéreur d'une durée supérieure à un (1) an, attestée par l'inscription à Pôle emploi.

- Invalidité : Invalidité reconnue de l'Acquéreur ou de l'un des enfants à charge soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées, soit par délivrance par cette commission de la carte d'invalidité prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles ;

- Divorce et dissolution du PACS : Divorce de l'Acquéreur (constaté par jugement ou enregistrement de la convention) ou dissolution du PACS de l'Acquéreur

- Survenance d'enfants rendant le logement inapproprié. Pour l'application de cette clause, sera considéré comme inapproprié le logement ne comportant pas une chambre parentale et une chambre par enfant.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

En cas de revente du Bien dans les 9 années suivant la conclusion de l'Acte Authentique, l'Acquéreur devra communiquer au Vendeur, un (1) mois au moins avant la signature de l'acte de revente du Bien, une lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) précisant :

- les conditions, charges, modalités et prix prévus dans le projet de vente ainsi que les coordonnées du Notaire chargé de recevoir l'acte ;

- et, dans le cas de survenance de l'un des évènements d'exonération visés ci-dessus, tout justificatif appuyant sa demande.

Le Vendeur fera part à l'Acquéreur, ainsi qu'au notaire chargé de la régularisation de l'acte par LRAR dans les trente (30) jours à compter de la réception de la lettre précitée :

- soit de son accord pour prendre en compte l'événement d'exonération ;

- soit de l'exigence d'un complément de prix, calculé conformément aux conditions ci-dessus, lequel devra être versé au Vendeur, au plus tard dans le mois de la signature de l'acte de revente. La somme devra être prélevée sur le prix de la vente par le notaire et l'accord du Vendeur ou l'exigibilité de la somme sera relaté dans l'acte de vente.

Clause Pénale (*le délai au-delà duquel la clause pénale sera appliquée doit être complété par les Candidats, tout comme le montant de la pénalité*) : désigne la somme qui sera due par l'Acquéreur au Vendeur en cas de non-réalisation de tout ou partie du Projet dans un délai de [à compléter par les Candidats] à compter de la signature de l'Acte Authentique, et sous réserve que la Ville ait préalablement renoncé à l'application de la Clause Résolutoire. Cette indemnité s'élève à [à compléter par les Candidats] % du Prix d'Acquisition.

Clause Résolutoire : l'Acte authentique pourra être résilié de plein droit par simple décision de la Ville en cas de non-réalisation de tout ou partie du Projet dans un délai de [à compléter par les Candidats] à compter de la signature de l'Acte Authentique. Dans ce cas, la Ville restituera à l'Acquéreur le Prix d'Acquisition, le cas échéant augmenté des coûts, dûment justifiés, que l'Acquéreur aura engagés pour réaliser le Projet et qui ont effectivement valorisé le Bien.

Conditions Suspensives : désignent les évènements qui conditionnent la signature de l'Acte Authentique entre les Parties.

La Promesse Synallagmatique de Vente sera conclue sous la condition suspensive suivante (*les Candidats peuvent modifier ou supprimer la condition suspensive proposée par la ville du Teil et ajouter, s'ils le souhaitent, d'autres conditions suspensives ainsi que le calendrier de leur levée qui engagera le Candidat. Il est rappelé aux Candidats qu'aucune condition suspensive non prévue dans leur offre finale ne pourra ensuite être introduite dans la Promesse Synallagmatique de Vente. Les conditions suspensives légales n'ont pas été introduites, mais le seront fatalement par le Notaire*) :

- *Condition suspensive attachée à l'obtention des Autorisations Administratives nécessaires à la réalisation des travaux et aménagements prévus au Projet :*

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

La condition suspensive attachée à l'obtention des Autorisations Administratives nécessaires à la réalisation des travaux et aménagements prévus au Projet sera considérée comme réalisée à la date à laquelle l'Acquéreur adresse, par courrier recommandé avec accusé de réception, une copie des Autorisations Administratives délivrées.

En cas de non-réalisation de cette condition suspensive au plus tard 6 mois après la signature de la Promesse de vente [modifiable par les Candidats], et d'absence de renonciation des Parties au bénéfice de ladite condition suspensive, la Promesse Synallagmatique de Vente sera caduque, sans pénalité ni indemnité de part ni d'autre.

Contexte de la Promesse Synallagmatique de Vente : la ville du Teil a subi un séisme en 2019 qui a eu pour conséquences d'endommager fortement le bâti ancien de la commune, notamment au centre-ville, d'accroître la vacance des logements privés et d'accélérer leur dégradation.

Face à l'ampleur et aux coûts importants des travaux, la Ville a acquis dans plusieurs quartiers les parcelles dont le bâti était fortement dégradé avec pour objectifs (i) de supprimer une offre de mal logement et (ii) de les valoriser en vue de redynamiser ces quartiers, en proposant notamment aux futurs acquéreurs des logements privés ou des lieux de vie extérieurs (jardins) de qualité.

À cette fin, la Ville a déjà réalisé les travaux de gros œuvre nécessaires à la réhabilitation du bâti sur les parcelles destinées à demeurer affectées à un usage d'habitation sur les parcelles BD 383-384.

Si l'essentiel des travaux ont donc été réalisés directement par la Ville, de nombreux autres travaux restent à exécuter. Ces travaux, pensés par l'Acquéreur puis à réaliser par lui, visent à ce qu'il puisse effectivement entretenir, occuper le bâti rénové et maintenir son usage d'habitation.

C'est dans ce contexte que la ville du Teil souhaite céder les parcelles BD 383-384 à l'Acquéreur pour qu'il y réalise le Projet qui lui aura permis de remporter l'Appel à Projets spécialement organisé à cette fin.

Délai de Validité de la Promesse : sauf accord exprès contraire des Parties, l'Acte Authentique devra être signé dans un délai de deux (2) mois à compter de la levée de la dernière Condition Suspensive.

À défaut, la Promesse Synallagmatique de Vente sera caduque. Le dépôt de garantie versé par l'Acquéreur restera acquis au Vendeur.

Dépôt de Garantie (*les Candidats proposeront le montant du Dépôt de Garantie*) : l'Acquéreur versera la somme correspondant à [à compléter par les Candidats] % du prix de vente convenu dès la signature de la Promesse Synallagmatique de Vente.

Cette somme sera soustraite du Prix d'Acquisition qui devra être versé lors de la signature de l'Acte Authentique.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

L'Acquéreur s'oblige audit paiement qui devra avoir lieu entre les mains du Notaire choisi par la Ville.

La somme constitutive du Dépôt de Garantie n'est pas productrice d'intérêts et ne pourra être considérée comme des arrhes ou un dédit tel que prévu par l'article 1590 du code civil.

Entrée en jouissance : l'Acquéreur sera propriétaire du Bien à la date de signature de l'Acte Authentique.

L'Acquéreur aura la jouissance du Bien à compter de la signature de l'Acte Authentique.

État du Bien : l'Acquéreur est réputé avoir une bonne connaissance du Bien, de ses avantages et inconvénients, pour l'avoir préalablement vu et visité.

L'Acquéreur prend le Bien dans l'état dans lequel il se trouve à la date de signature de l'Acte Authentique, tel que cela résulte de l'état des lieux, sans aucune garantie de la part du Vendeur, et sans pouvoir élever aucune réclamation, ni former aucun recours contre le Vendeur, notamment en raison de la situation ou de l'état de son sol et de son sous-sol, ou dans la présence d'installations diverses aériennes ou enterrées, de quelque nature que ce soit, ou à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous les terrains.

L'Acquéreur supporte notamment seul les risques attachés à la réalisation du Projet, liés à la découverte de pollutions ou de contaminations du sol ou du sous-sol ou des éventuels ouvrages et installations que renferme le Bien, et notamment le risque de découverte et/ou de présence d'amiante, le risque de découverte et/ou de présence de plomb, les risques hydrauliques et hydrogéologiques, les risques archéologiques et les risques pyrotechniques…

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le Vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées à l'Acquéreur par le Vendeur.

L'Acquéreur reconnaît avoir eu la possibilité de procéder, avant la signature de la Promesse Synallagmatique de Vente, aux visites, analyses et études complémentaires relatives au Bien qu'il a jugées nécessaires pour les besoins de l'engagement stipulé aux alinéas qui précèdent.

Frais et impôts : l'Acquéreur supportera les impôts et taxes de toutes natures à partir du jour de signature de l'Acte Authentique constatant la vente.

L'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à la Promesse Synallagmatique de Vente et à l'Acte Authentique, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition et du Projet, sont à la charge exclusive de l'Acquéreur, en sus du Prix d'Acquisition.

Garantie d'Éviction : l'Acquéreur bénéficie de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du code civil. À ce titre, le Vendeur déclare :

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

- qu'il n'existe sur le Bien aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur le Bien ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Acquéreur un droit quelconque sur le Bien dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette Promesse de Vente.

Modalités de Paiement : le Prix d'Acquisition duquel sera soustrait le Dépôt de Garantie sera versé entre les mains du Notaire choisi par la Ville.

L'Acquéreur s'oblige audit paiement, qui sera effectué comptant en totalité le jour de la signature de l'Acte Authentique. Le règlement entre les mains du Notaire libèrera entièrement et définitivement l'Acquéreur envers le Vendeur à l'égard du prix de la vente.

Obligations Mises à la Charge de l'Acquéreur : désignent l'obligation pour l'Acquéreur de satisfaire la Charge de réaliser le Projet qui justifie la signature par le Vendeur de la Promesse Synallagmatique de Vente.

Parties : désignent l'Acquéreur et le Vendeur.

Prix d'Acquisition (*les Candidats proposeront le Prix d'Acquisition*) : la vente sera conclue moyennant le prix de [à compléter par les Candidats].

Sans préjudice des dispositions légales et règlementaires, le Prix d'Acquisition est ferme et non modifiable. L'unité monétaire est l'euro et le prix exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe.

Projet : désigne le projet tel qu'il résulte de l'offre finale remise par l'Acquéreur au Vendeur dans le cadre de la procédure d'Appel à Projets portant sur la cession foncière du Bien avec Charge de réhabiliter le bâti et pour lequel il aura été désigné lauréat.

Quotités acquises : l'Acquéreur acquiert la pleine propriété du Bien.

Vendeur : désigne la commune du Teil en Ardèche.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Annexe 3 – Modèle de lettre d'intention

Je soussigné(e),

Mme/M. :……

Le cas échéant, représentant de la personne physique (dénomination)

Domicilié(e)……...

Téléphone :……

Fax :……

Courriel :…….

Propose d'acquérir la parcelle cadastrée section n°……, située au n°……..…de la rue……..……..à Le Teil, dont j'ai pris connaissance de l'état et des caractéristiques.

Pour un prix ferme et définitif de (en chiffres et en lettres) en euros net vendeur :

……

……

Sans préjudice des dispositions légales et règlementaires, ma proposition d'acquisition finale est ferme.

J'ai enfin pris bonne connaissance de ce que la commune du Teil pourra renoncer à tout moment à la vente, sans aucune indemnité à mon profit, sauf exception expressément prévue.

J'ai pris connaissance de l'ensemble des éléments composant le dossier de l'Appel à Manifestation d'Intérêts dans le cadre de la proposition d'acquisition de parcelles sur l'îlot Marceau.

Fait en un seul original,

A.....

Le.....

Signature *et cachet si nécessaire*

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

CONVENTION DE MANDAT DE MAITRISE D'OUVRAGE

POUR LE PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ILOT MARCEAU sur la commune de LE TEIL pour la réhabilitation lourde de 6 maisons de ville et la rénovation des espaces publics

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

TABLE DES MATIERES

Préambule **3**
Article 1 – Objet de la convention **4**
Article 2 – Programme et enveloppe financière prévisionnelle – Délais **4**
2.1 – Programme et enveloppe financière 4
2.2 – Délais 5
Article 3 – Mode de financement – Echéancier prévisionnel des dépenses et des recettes **5**
Article 4 – Personnes habilitées à engager le mandataire **6**
Article 5 – Contenu de la mission du mandataire **6**
Article 6 – Financement par le maître d'ouvrage **7**
6.1 – Subventions et prêts 7
6.2 – Avances versées par le maître d'ouvrage 7
Article 7 – Contrôle financier et comptable **8**
Article 8 – Contrôle administratif et technique **8**
8.1 – Règles de passation des contrats 8
8.2 – Procédure de contrôle administratif 9
8.3 – Approbation des avants projets 9
8.4 – Accord sur la réception des ouvrages 9
Article 9 – Mise à disposition du maître d'ouvrage **9**
Article 10 – Achèvement de la mission **10**
Article 11 – Rémunération du mandataire **10**
11.1 – Rémunération initiale 10
11.2 – Evolution de la rémunération 11
Article 12 – Pénalités **12**
Article 13 – Mesures coercitives – Résiliation **12**
Article 14 – Dispositions diverses **13**
14.1 – Durée de la convention 13
14.2 – Mise à disposition préalable de l'immeuble 13
14.3 – Assurance 13
14.4 – Capacité d'ester en justice 13
Article 15 – Litiges **13**
Article 16 – Liste des annexes **13**

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

La présente convention est conclue entre les parties soussignées :

Entre :

La commune de LE TEIL
n° SIREN 210 703 195
représentée par M. Olivier PEVERELLI Maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal en date du 8 avril 2024, dont l'extrait du registre des délibérations demeurera annexé au présent protocole (Annexe n°3)
domiciliée en son siège à la Mairie, rue de l'Hôtel de Ville – BP 51 – 07 400 LE TEIL

En sa qualité de MAITRE D'OUVRAGE,
En sa qualité de MANDANT,

Ci-après désignée, **LA COMMUNE**,

d'une part,

Et :

ARDECHE HABITAT, (07000 PRIVAS)
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ARDECHE
n° SIREN 270 700 016
représenté par Monsieur Samuel CARPENTIER, Directeur Général de **ARDECHE HABITAT**, dûment habilité par la délibération du conseil d'administration en date du 02/11/2010 (Annexe n°0), dont l'extrait du registre des délibérations demeurera annexé à la présente convention,
domicilié en son siège au 7bis Rue de la Recluse – 07000 PRIVAS.

En sa qualité de MANDATAIRE,
En sa qualité de DELEGATAIRE de MAÎTRISE D'OUVRAGE

Ci-après désigné, **ARDECHE HABITAT**

d'autre part,

Préambule

L'ilot Marceau est constitutif du centre ancien médiéval de la commune de LE TEIL. Il présente un tissu urbain très dense composé d'habitats souvent fortement dégradés, cet état de dégradation ayant été renforcé par les impacts du séisme de 2019 qui a touché la commune de LE TEIL et particulièrement son centre ancien.
La commune de LE TEIL souhaite conduire une intervention globale de rénovation de l'Ilot Marceau.
L'intervention consistant à dédensifier et rénover l'ilot Marceau présente une opportunité pour la commune de redynamiser et donner un nouveau souffle à un quartier auquel ses habitants sont attachés.
Au travers de ce projet, la commune souhaite également maintenir la dynamique de cohésion et d'implication des habitants par une démarche participative à la rénovation de certains habitats et à la mutation du quartier, en impliquant les futurs habitants dans la réalisation du projet.

Dans ce contexte, et conformément au Code de la commande publique, la commune a publié une consultation destinée à un recruter un prestataire (mandat de maîtrise d'ouvrage). ARDECHE HABITAT a été déclaré attributaire dudit marché, notifié le 04/12/2023.

La commune de LE TEIL a décidé de confier à ARDECHE HABITAT une mission de mandat de maîtrise d'ouvrage afin de mener en son nom et pour son compte l'opération de réhabilitation lourde de 6 maisons de villes identifiées et destinées à la vente et la rénovation des espaces publics de l'ilot Marceau.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Article 1 – Objet de la convention

Le mandant, **LA COMMUNE**, décide de réaliser un programme de réhabilitation lourde de 6 maisons de ville destinées à la vente et la rénovation d'espaces publics au sein de l'ilot Marceau.

Au regard des moyens humains et techniques dont **LA COMMUNE** dispose pour mener à bien l'opération, elle a considéré opportun de faire appel à un mandataire (maître d'ouvrage délégué), conformément aux dispositions des articles L.2422-1 3°) et L.2422-5 et suivants du Code de la commande publique.

La présente convention a pour objet de confier au mandataire, **ARDECHE HABITAT**, qui l'accepte, le soin de réaliser cette opération au nom et pour le compte du maître d'ouvrage, **LA COMMUNE**, dans les conditions fixées ci-après.

Article 2 – Programme et enveloppe financière prévisionnelle – Délais

2.1 – Programme et enveloppe financière

Le programme prévisionnel de l'opération consiste en la réhabilitation lourde de 6 maisons de ville destinées à la vente et la rénovation des espaces publics au sein de l'ilot Marceau. Les maisons seront réhabilitées jusqu'au stade de finition hors d'eau/hors d'air. Le second œuvre restant à la charge des futurs acquéreurs.
Le contexte d'intervention est complété par l'annexe 4 « programme architectural et urbain de l'îlot Marceau au Teil ».

L'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération, mandat compris, est estimé à 961 000 euros H.T. soit **1 153 200 euros T.T.C** (TVA à 20%). Le contenu détaillé de cette enveloppe financière prévisionnelle est défini en annexe 1 à la présente convention.

ARDECHE HABITAT s'engage à réaliser l'opération dans le respect du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle ainsi définis qu'il accepte.

Dans le cas où, au cours de la mission, **LA COMMUNE** estime nécessaire d'apporter des modifications au programme ou à l'enveloppe financière prévisionnelle, un avenant à la présente convention doit être convenu avant qu'**ARDECHE HABITAT** puisse mettre en œuvre ces modifications.

Le montant de l'enveloppe financière sera précisé et confirmé au stade DCE (avant la consultation relative au recrutement des entreprises de travaux), en fonction des arbitrages de **LA COMMUNE**. Une présentation pour validation du projet et de l'enveloppe associée se fait à trois étapes différentes d'avancement du projet à savoir :

- Phase ESQUISSE / APS : validation des grandes orientations du projet. Consolidation du programme et du budget d'opération.
- Phase APD : validation de la conception du projet et de l'enveloppe consacrée aux travaux et à l'opération préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.
- Phase PRO-DCE : Validation des choix techniques et de l'enveloppe financière consolidée avant le lancement de la consultation des entreprises.

A l'issue de chacune de ces réunions de présentation, le mandataire rédige un compte rendu détaillé qu'il notifie au mandant.

En cas de dépassement de l'enveloppe financière prévisionnelle du fait d'**ARDECHE HABITAT**, celui-ci subi des pénalités en application de l'article 12 ci-après.

Il est précisé que le programme et l'enveloppe financière prévisionnelle ont été arrêtés préalablement par **LA COMMUNE**.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

2.2 – Délais

ARDECHE HABITAT s'engage à mettre le(s) ouvrage(s) à la disposition de **LA COMMUNE** au plus tard à l'expiration d'un délai de 36 mois à compter de la notification de la présente convention. Ce délai est éventuellement prolongé des retards dont **ARDECHE HABITAT** ne peut être tenu pour responsable. La période de garantie de parfait achèvement n'est pas comprise dans ce délai.

La date d'effet de la mise à disposition de l'ouvrage est déterminée dans les conditions fixées à l'article 9.

Pour l'application des articles 10 et 12 ci-après, la remise des dossiers complets relatifs à l'opération ainsi que le bilan général établi par **ARDECHE HABITAT**, doivent s'effectuer dans le délai de 6 mois suivant l'expiration du délai de parfait achèvement des ouvrages.

En cas de non-respect de ces délais, pour des faits imputables à **ARDECHE HABITAT**, le mandataire subi sur sa rémunération des pénalités calculées conformément à l'article 12 ci-après.

Tout délai commence à courir le lendemain du jour où s'est produit le fait qui sert de point de départ à ce délai. Lorsque ce délai est fixé en jours, il s'entend en jours de calendrier et il expire à la fin du dernier jour de la durée prévue. Lorsque ce délai est fixé en mois, il est compté de quantième à quantième. S'il n'existe pas de quantième correspond dans le mois où se termine le délai, celui-ci expire à la fin du dernier jour de ce mois. Lorsque le dernier jour d'un délai est un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'à la fin du premier jour ouvrable qui suit.

Le calendrier prévisionnel de l'opération est envisagé selon les échéances suivantes :

Année	Etapes d'avancement du projet
2024	*Signature de la présente convention :* **Avril 2024**
	Recrutement de la maîtrise d'œuvre : **Mai 2024**
	Phase ESQ / APS et consolidation de l'enveloppe budgétaire prévisionnelle **Juin à septembre 2024**
	Phase APD – PC : (Consolidation du budget prévisionnel en phase APS) ***Octobre à décembre 2024***
2025	*Phase PRO / DCE :* **Janvier à juin 2025**
	AAPC consultation des entreprises de travaux : **Juin 2025**
	Ordre de Service de démarrage des travaux : **Septembre 2025**
2026	*Livraison des logements* **Septembre 2026 (durée travaux 12 mois)**
2027	*Livraison des aménagements publics* **Février 2027 (durée travaux + 5 mois)**

Article 3 – Mode de financement – Echéancier prévisionnel des dépenses et des recettes

LA COMMUNE s'engage à assurer le financement de l'opération selon le prix de revient et le plan de financement prévisionnel définis en annexe 1 à la présente convention et l'échéancier prévisionnel des dépenses/recettes défini à l'article 6 de la présente convention.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

L'échéancier prévisionnel des dépenses et des recettes fait l'objet d'une mise à jour périodique dans les conditions définies à l'article 7. Il fait également apparaître les prévisions de besoins de trésorerie de l'opération.

La mise à jour périodique de l'échéancier prévisionnel des dépenses et des recettes ne nécessite pas la passation d'un avenant tant que le programme ou l'enveloppe financière prévus ne sont pas modifiés.

Le budget d'opération sera consolidé en phase APS en fonction des arbitrages de conception et de l'estimation des coûts de travaux. En cas d'évolution du programme et de l'enveloppe financière, un avenant à la présente convention sera mis en place permettant notamment de modifier l'échéancier prévisionnel des dépenses/recettes.

De la même façon, une dernière consolidation du budget sera établie en phase DCE, avant le lancement de la consultation des entreprises de travaux. Cette dernière consolidation pourra également générer la mise en place d'un nouvel avenant à la présente convention, le cas échéant.

Article 4 – Personnes habilitées à engager le mandataire

Pour l'exécution des missions confiées, **ARDECHE HABITAT** est représenté par Samuel CARPENTIER, Directeur général, qui est le seul habilité à engager la responsabilité d'**ARDECHE HABITAT** pour l'exécution de la présente convention.

Dans tous les actes et contrats passés par **ARDECHE HABITAT**, celui-ci doit systématiquement indiquer qu'il agit au nom et pour le compte du maître d'ouvrage.

Article 5 – Contenu de la mission du mandataire

La mission du mandataire porte sur les éléments suivants :

1) Définition des conditions administratives et techniques selon lesquelles l'ouvrage est étudié et réalisé ;
2) Gestion du marché de maîtrise d'œuvre :
    - Signature du marché de maîtrise d'œuvre ;
    - Notification du marché de maîtrise d'œuvre au titulaire ;
    - Gestion des décomptes et paiement des acomptes au titulaire ;
    - Etablissement et notification du décompte général.
3) Signature et gestion des marchés d'études, de services ou de prestations intellectuelles (y compris contrôle technique, coordinateur S.P.S.…) et versement des rémunérations correspondantes ;
4) Préparation du choix puis signature et gestion du(des) contrat(s) d'assurance liés au projet (DO, TRC…).
5) Gestion des marchés de travaux et fournitures :
    - Préparation du choix des entrepreneurs et fournisseurs ;
    - Signature des marchés de travaux et de fournitures ;
    - Versement de la rémunération des entreprises et fournisseurs ;
    - Réception des travaux
6) Gestion financière et comptable de l'opération ;
7) Gestion administrative
8) Actions en justice, et d'une manière générale, tous actes nécessaires à l'exercice de ces missions telles que précisées dans l'annexe 4 ci-jointe.

La mission ne comprend pas le pilotage, l'organisation, l'animation et la formalisation du suivi des décisions des instances (Comité TECHnique, Comité de PILotage…). Toutefois ARDECHE HABITAT pourra participer et contribuer à alimenter ces instances dans le cadre de ses missions.

Il est précisé que la commune a fait réaliser indépendamment du présent mandat de Maîtrise d'ouvrage, les études ou travaux préalables suivants :

Etudes de structures réalisées avant le séisme par le cabinet BEBA
Diagnostic avant démolitions : structure, amiante, plomb (EPORA)

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Relevé de géomètre sur les parcelles 405 et 406
Référé préventif (EPORA)
Diagnostics multicritères sur la parcelle 393 (SOLIHA)
Projets et plans de financement associés sur les maisons à rénover (SOLIHA)
Acquisitions et démolitions (EPORA)
Différents arrêtés (péril, évacuation, …)

Ces éléments seront transmis au mandataire **ARDECHE HABITAT** en amont du démarrage des études de maîtrise d'oeuvre.

Article 6 – Financement par le maître d'ouvrage

Le financement de l'opération est assuré en intégralité par **LA COMMUNE.**

6.1 – Subventions et prêts

LA COMMUNE, assistée le cas échéant d'**ARDECHE HABITAT**, sollicite et recueille directement les subventions et les prêts nécessaires.

6.2 – Avances versées par le maître d'ouvrage

A compter de la signature de la présente convention, **LA COMMUNE** verse à **ARDECHE HABITAT** des avances d'un montant permettant de couvrir les dépenses prévues, hors mandat de maîtrise d'ouvrage, celui-ci qui faisant l'objet d'une facturation indépendante.
Le montant prévisionnel total des dépenses **hors mandat de maîtrise d'ouvrage** est estimé à **1 092 000 € TTC (910 000 € HT)**.

L'échéancier prévisionnel des avances de fonds est le suivant :

Date limite versement de l'avance		**Montant TTC 20%**	**Avance permettant de couvrir :**	
2024	1er mai	50 000 €	ESQ /APS	25% environ des études et prestations diverses
	1er novembre	40 000 €	PC/APD	20% environ des études et prestations diverses
2025	1er mars	60 000 €	PRO / DCE	30% environ des études et prestations diverses
	1er septembre	375 000 €	OS travaux	environ 10% des études et prestations diverses + 40% des travaux
2026	1er mars	275 000 €	Avancement à 50% des travaux	environ 5% des études et prestations diverses + 30 % des travaux
	1er septembre	292 000 €	Réception des travaux / Livraison + GPA	solde des études et prestations diverses + solde des travaux
TOTAL		**1 092 000 €**		

Les dates figurant sur cet échéancier sont les dates extrêmes de paiement des avances.

En cas de défaut de paiement par **LA COMMUNE** de ces avances, **ARDECHE HABITAT** est autorisé sans aucunes formalités, à recourir, aux frais de **LA COMMUNE**, a une ligne de crédit.

En fin de mandat, le mandatement du solde de l'opération intervient au plus tard dans les 2 mois suivant le quitus donné par **LA COMMUNE** à **ARDECHE HABITAT** dans les conditions visées à l'article 10.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Article 7 – Contrôle financier et comptable

LA COMMUNE peut demander à tout moment à **ARDECHE HABITAT** la communication de toutes les pièces et contrats concernant l'opération.

Pendant toute la durée de la convention, **ARDECHE HABITAT** transmet sur demande expresse de **LA COMMUNE**, un échéancier des dépenses/recettes actualisé. **LA COMMUNE** peut également solliciter un état des dépenses engagées.

En fin de mission, conformément à l'article 10, **ARDECHE HABITAT** établi et remet à **LA COMMUNE** un bilan général de l'opération qui comporte le détail de toutes les dépenses/recettes réalisées.

Le bilan général devient définitif après accord de **LA COMMUNE** et donne lieu, si nécessaire, à la régularisation du solde des comptes entre les parties dans le délai fixé à l'article 6.2.

Article 8 – Contrôle administratif et technique

LA COMMUNE se réserve le droit d'effectuer à tout moment les contrôles techniques et administratifs qu'il estime nécessaires. **ARDECHE HABITAT** doit donc laisser libre d'accès à **LA COMMUNE** à tous les dossiers concernant l'opération ainsi qu'aux chantiers.

Toutefois, et pour ce qui concerne l'accès de **LA COMMUNE** au chantier, il est précisé que :

- **LA COMMUNE** doit, dans la mesure du possible, informer en amont le représentant d'**ARDECHE HABITAT** de sa présence sur le chantier.
- **LA COMMUNE** ne peut faire ses observations qu'à **ARDECHE HABITAT** et en aucun cas aux titulaires des contrats passés par celui-ci.
- **LA COMMUNE** s'engage à ne pas prendre des engagements oraux vis-à-vis des intervenants au chantier.
- **LA COMMUNE** est entièrement responsable des conditions de sécurité dans lesquelles ses agents et/ou représentants sont susceptibles de se rendre sur le chantier. En tout état de cause, **ARDECHE HABITAT** décline toute responsabilité en cas d'accident impliquant l'agent/le représentant de **LA COMMUNE** sur le chantier.

8.1 – Règles de passation des contrats

Pour la passation des contrats nécessaires à la réalisation de l'opération, **ARDECHE HABITAT** est tenu d'appliquer les règles applicables à **LA COMMUNE**, figurant au Code de la commande publique.

Pour l'application du Code de la commande publique, **ARDECHE HABITAT** est chargé, dans la limite de sa mission, d'assurer des obligations que le Code de la commande publique attribue au représentant légal de **LA COMMUNE** (personne responsable du marché).

Les bureaux, commissions et jurys de **LA COMMUNE**, prévus par le Code de la commande publique et le Code général des collectivités territoriales, sont convoqués en tant que de besoin par **ARDECHE HABITAT** qui assure le secrétariat des séances et l'établissement des procès-verbaux.

La composition de la commission d'appel d'offres de **LA COMMUNE** est la suivante (délibération n°24 du Conseil Municipal du 8 juin 2020) :

- Patricia DIATTA, adjointe
- Pascale TOLFO, adjointe
- Alain MAZEYRAT, adjoint
- Sophie LORENZO, conseillère municipale
- Raphaël BUARD, conseiller municipal

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Le choix des titulaires des contrats à passer par **ARDECHE HABITAT** doit être approuvé par **LA COMMUNE**. Cette approbation doit faire l'objet d'une décision écrite de **LA COMMUNE** dans un délai de 15 jours suivant la proposition motivée d'**ARDECHE HABITAT**.

8.2 – Procédure de contrôle administratif

La passation des contrats conclus par **ARDECHE HABITAT**, au nom et pour le compte de **LA COMMUNE**, reste soumise aux procédures de contrôle qui s'imposent à **LA COMMUNE**.

ARDECHE HABITAT est tenu de préparer et transmettre à l'autorité compétente les dossiers nécessaires à l'exercice de ce contrôle. Il en informe **LA COMMUNE** et l'assiste dans les relations avec les autorités de contrôle.

ARDECHE HABITAT ne peut notifier les contrats qu'après mise en œuvre complète de ces procédures et obtention des approbations ou accords préalables éventuellement nécessaires.

8.3 – Approbation des avants projets

ARDECHE HABITAT est tenu de solliciter l'accord préalable de **LA COMMUNE** sur les dossiers d'avant-projet. A cet effet les dossiers correspondants sont adressés à **LA COMMUNE** par **ARDECHE HABITAT**, accompagnés des propositions motivées de ce dernier.

LA COMMUNE doit notifier sa décision à **ARDECHE HABITAT** ou faire part de ses observations dans un délai de 25 jours suivant la réception des dossiers. A défaut, son accord est réputé obtenu.

ARDECHE HABITAT fait ensuite connaître son approbation ou son refus au titulaire du marché de maîtrise d'œuvre correspondant.

8.4 – Accord sur la réception des ouvrages

ARDECHE HABITAT est tenu d'obtenir l'accord préalable de **LA COMMUNE** avant de prendre la décision de réception de l'ouvrage. En conséquence la réception de l'ouvrage est organisée par **ARDECHE HABITAT** selon les modalités suivantes.

Avant les opérations préalables à la réception, **ARDECHE HABITAT** organise une visite des ouvrages à réceptionner à laquelle participent **LA COMMUNE**, **ARDECHE HABITAT** et le maître d'œuvre chargé du suivi de chantier. Cette visite donne lieu à l'établissement d'un compte rendu qui reprend les observations présentées par **LA COMMUNE** qu'il entend voir réglées avant d'accepter la réception.

ARDECHE HABITAT s'assure ensuite de la bonne mise en œuvre des opérations préalables à la réception.

ARDECHE HABITAT transmet ses propositions à **LA COMMUNE** en ce qui concerne la décision de réception. **LA COMMUNE** fait connaître sa décision à **ARDECHE HABITAT** dans les 20 jours suivant la réception des propositions d'**ARDECHE HABITAT**. Le défaut de décision de **LA COMMUNE** dans ce délai vaut accord tacite sur les propositions d'**ARDECHE HABITAT**.

ARDECHE HABITAT établit ensuite la décision de réception (ou de refus) et la notifie à l'entreprise, en notifiant une copie à **LA COMMUNE**.

La réception est organisée le même jour que celui de la mise à disposition au maître d'ouvrage.

Article 9 – Mise à disposition du maître d'ouvrage

La mise à disposition de l'ouvrage transfère la garde et l'entretien de l'ouvrage correspondant à **LA COMMUNE**. Cette mise à disposition est organisée le même jour que celui de la réception des ouvrages, et fait l'objet d'un procès-verbal de remise spécifique.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Si **LA COMMUNE** demande une mise à disposition partielle, celle-ci ne peut intervenir qu'après la réception partielle correspondante.

Toutefois si du fait d'**ARDECHE HABITAT**, la mise à disposition ne peut intervenir dans le délai fixé à l'article 2.2, **LA COMMUNE** se réserve le droit d'occuper l'ouvrage. **LA COMMUNE** devient alors responsable de la garde de l'ouvrage ou de la partie occupée.

Dans ce cas, il appartient à **ARDECHE HABITAT** de prendre les dispositions nécessaires vis-à-vis des entreprises dans le cadre du C.C.A.G. applicable aux marchés publics de travaux. **ARDECHE HABITAT** reste tenu à ses obligations en matière de réception et de mise à disposition.

Toute mise à disposition ou occupation anticipée d'ouvrage doit faire l'objet d'un constat contradictoire de l'état des lieux, consigné dans un procès-verbal signé de **LA COMMUNE** et d'**ARDECHE HABITAT**. Ce constat doit notamment faire mention des réserves de réception levées ou restant à lever à la date du constat.

Il est également à préciser que la levée des réserves ainsi que l'éventuelle mise en jeu des garanties légales et contractuelles (sous réserves de l'article 14 de la présente convention) entre dans la mission d'**ARDECHE HABITAT**. Dans ce contexte, **LA COMMUNE** doit lui laisser toutes facilités pour assurer ces obligations.

Toutefois, en cas de litige au titre des garanties biennale ou décennale, toute action contentieuse reste de la seule compétence de **LA COMMUNE**. **ARDECHE HABITAT** ne peut être tenu pour responsable des difficultés qui résulteraient d'une mauvaise utilisation de l'ouvrage remis ou d'un défaut d'entretien.

Article 10 – Achèvement de la mission

La mission d'**ARDECHE HABITAT** prend fin par le quitus délivré par **LA COMMUNE** ou par la résiliation de la convention dans les conditions fixées à l'article 13.

Le quitus est délivré à la demande d'**ARDECHE HABITAT** après exécution complète des missions et notamment :

- La réception des ouvrages et la levée des réserves de réception ;
- La mise à disposition des ouvrages ;
- L'expiration du délai de garantie de parfait achèvement des ouvrages et la reprise des désordres couverts par cette garantie
- La remise des dossiers complets comportant tous documents contractuels techniques ou administratifs relatifs aux ouvrages ;
- L'établissement du bilan général et définitif de l'opération et l'acceptation par **LA COMMUNE**.

LA COMMUNE doit notifier sa décision à **ARDECHE HABITAT** dans les trois mois suivant la réception de la demande de quitus.

A défaut de décision de **LA COMMUNE** dans ce délai, **ARDECHE HABITAT** est indemnisé d'une somme forfaitaire par mois de retard de 1.00% de la rémunération de base figurant à l'article 11.

Si, à la date du quitus, il subsiste des litiges entre **ARDECHE HABITAT** et certains de ses cocontractants au titre de l'opération, **ARDECHE HABITAT** est tenu de remettre à **LA COMMUNE** tous les éléments en sa possession pour que celui-ci puisse poursuivre les procédures engagées par ses soins.

Article 11 – Rémunération du mandataire

11.1 – Rémunération initiale

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

La rémunération comprend tous les frais occasionnés à **ARDECHE HABITAT** par sa mission à l'exclusion des contrats ou commandes passés pour la réalisation de l'opération qui font l'objet d'avances dans les conditions prévues aux articles 6 et 7.

Pour l'exercice de sa mission, **ARDECHE HABITAT** perçoit, sur la base du programme et de l'enveloppe prévisionnelle visée à l'article 2.1, une rémunération d'un montant de 51 000 € HT soit **61 200 € TTC 20%**.

Au vu du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle visée à l'article 2.1, et sur la base d'un montant des travaux estimé à **740 000 € HT,** la rémunération d'**ARDECHE HABITAT** est décomposée comme suit :

Phase	En € H.T.	T.V.A. 20%	En € T.T.C.
Phase 1 : Définition du programme	5 400 €	1 080 €	6 480 €
Phase 2 : Conception	9 900 €	1 980 €	11 880 €
Phase 3 : Réalisation - Travaux	29 700 €	5 940 €	35 640 €
Phase 4 : Réception et mise en service	6 000 €	1 200 €	7 200 €
Total rémunération	51 000 €	10 200 €	**61 200 €**

Le règlement de cette rémunération est indépendant des avances versées par le maître d'ouvrage telles décrites à l'article 6.2.

Le règlement de la rémunération **d'ARDECHE HABITAT** intervient par acomptes périodiques suivant l'échéancier prévisionnel visé ci-dessous :

Année budgétaire	Phases techniques	% rémunération	Total en € TTC (*)
2024	Lancement consultation de MOE – publication AAPC	50% Phase 1	3 240 €
	Notification du marché de maîtrise d'œuvre	50% Phase 1	3 240 €
	Dépôt du PC	50% Phase 2	5 940 €
2025	Publication de l'A.A.P.C. « travaux »	50% Phase 2	5 940 €
	Notification des marchés de travaux	10% Phase 3	3 564 €
2026	A 50% des travaux villas (selon facturation entreprises)	50% Phase 3	17 820 €
	Réception des travaux « maisons »	40% Phase 3	14 256 €
2027	Réception des travaux « aménagement »	80 % Phase 4	5 760 €
	Visite de Parfait Achèvement – délivrance du quitus	20 % Phase 4	1 440 €
Total		**100.00 %**	**61 200 €**

11.2 – Evolution de la rémunération

Lors de la validation de chaque phase, en cas de modification de l'enveloppe financière prévisionnelle prévue à l'article 2.1, **sans modification du programme** :

- Si la modification est inférieure ou égale à 5.00% du montant initial de l'enveloppe prévisionnelle, la rémunération ne sera pas modifiée.
- Si la modification est supérieure à 5.00% du montant initial de l'enveloppe prévisionnelle, la rémunération, ainsi que les montants associés à chaque phase technique, seront actualisés. Dans ce cas, un avenant est mis en place entre les parties, lequel actualise l'ensemble des montants prévisionnels.

En cas **d'évolution du programme** ayant des conséquences sur la mission d'**ARDECHE HABITAT**, et plus généralement en cas de modifications de la mission décidée par **LA COMMUNE**, la convention fera l'objet d'un avenant. Le calcul de la rémunération d'**ARDECHE HABITAT** étant notamment fixé en fonction des missions confiées et de la complexité de l'opération, celui-ci pourra être modifié par avenant. La rémunération est donc adaptée à partir d'une proposition d'**ARDECHE HABITAT** faisant apparaître notamment la description des prestations supplémentaires décomposées en temps prévisionnel nécessaire à leur exécution. Cet avenant intervient avant l'exécution des prestations supplémentaires.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Article 12 – Pénalités

En cas de manquement d'**ARDECHE HABITAT** à ses obligations, **LA COMMUNE** se réserve le droit de lui appliquer des pénalités sur sa rémunération sur les modalités suivantes :

1) En cas de retard dans la remise de l'ouvrage par rapport à l'expiration du délai fixé à l'article 2, **ARDECHE HABITAT** est passible d'une pénalité de 0.05 % de sa rémunération par jour de retard ;

2) En cas de retard dans la remise des dossiers complets relatifs à l'opération et du bilan général et définitif par rapport au délai fixé à l'article 2.2, **ARDECHE HABITAT** est passible d'une pénalité de 0.05 % de sa rémunération par mois de retard ;

3) Dans le cas où, du fait d'**ARDECHE HABITAT**, les titulaires des marchés conclus pour la réalisation de l'opération auraient droit à des intérêts moratoires pour retard de mandatement, **ARDECHE HABITAT** supporte une pénalité égale à 50.00% des intérêts moratoires dus ;

   Pour le décompte des retards éventuels ne pourront conduire à pénalité :
   - les retards occasionnés par le défaut de réponse ou de décision de **LA COMMUNE** dans les délais fixés par la présente convention ;
   - les éventuels retards d'obtention d'autorisation administrative dès lors qu'**ARDECHE HABITAT** ne peut en être tenu pour responsable ;
   - les conséquences de mise en redressement où liquidation judiciaire de titulaires de contrats passés par **ARDECHE HABITAT** ;
   - les journées d'intempéries au sens des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur ayant entraînées un arrêt de travail sur les chantiers ;

4) En cas de dépassement de l'estimation financière prévisionnelle arrêtée au stade DCE c'est-à-dire avant la publication des consultations de travaux, éventuellement modifiées conformément à l'article 2, **ARDECHE HABITAT** subi une pénalité de 2.5 % de sa rémunération.

Article 13 – Mesures coercitives – Résiliation

1) Si **ARDECHE HABITAT** est défaillant, et après mise en demeure infructueuse, **LA COMMUNE** peut résilier la présente convention sans indemnité pour **ARDECHE HABITAT** qui subit, en outre, un abattement égal à 10.00% de la part de rémunération à laquelle il peut prétendre.

2) Dans le cas où **LA COMMUNE** ne respecte pas ses obligations, **ARDECHE HABITAT**, après mise en demeure restée infructueuse, a droit à la résiliation de la présente convention avec indemnité de 10.00% du forfait de rémunération.

3) Dans le cadre de non-obtention des autorisations administratives pour une cause autre que la faute d'**ARDECHE HABITAT**, la résiliation peut intervenir à l'initiative de l'une ou l'autre des parties. **ARDECHE HABITAT** a droit à une indemnité de 5.00% du forfait de rémunération.

4) Dans les trois cas qui précèdent, la résiliation ne peut prendre effet qu'un mois après notification de la décision de résiliation, et **ARDECHE HABITAT** est rémunéré de la part de mission accomplie. Il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par **ARDECHE HABITAT** et des travaux réalisés. Le constat contradictoire fait l'objet d'un procès-verbal qui précise, en outre, les mesures conservatoires qu'**ARDECHE HABITAT** doit prendre pour assurer la conservation et la sécurité des prestations et travaux effectués. Il indique enfin le délai dans lequel **ARDECHE HABITAT** doit remettre l'ensemble des dossiers à **LA COMMUNE**.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Article 14 – Dispositions diverses

14.1 – Durée de la convention

La présente convention prend fin par la délivrance du quitus à **ARDECHE HABITAT**.

14.2 – Mise à disposition préalable de l'immeuble

Dans un délai de 1 mois à compter de la signature de la présente convention, **LA COMMUNE** s'engage à justifier de sa qualité de propriétaire de l'emprise foncière sur laquelle l'opération est projetée.

LA COMMUNE met l'immeuble libéré de toute occupation, objet de l'opération, à disposition d'**ARDECHE HABITAT** à compter de la date de l'ordre de service de démarrage des travaux prévu en septembre 2025. A compter de cette mise à disposition, **ARDECHE HABITAT** est gardien de l'immeuble tant qu'il ne l'a pas lui-même confié à l'entrepreneur qui exécute les travaux.

14.3 – Assurance

ARDECHE HABITAT doit, dans le mois qui suit la notification de la présente convention, fournir à **LA COMMUNE** la justification de l'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités qui lui incombe dans le cadre de son activité professionnelle à la suite de dommages corporels, immatériels, consécutifs ou non, survenus pendant l'exécution et après la réception des travaux, causés aux tiers ou à ses cocontractants.

14.4 – Capacité d'ester en justice

ARDECHE HABITAT peut agir en justice pour le compte de **LA COMMUNE** jusqu'à délivrance du quitus aussi bien en tant que demandeur que défendeur. **ARDECHE HABITAT** doit, avant toute action, demander l'accord de **LA COMMUNE**.

Toutefois, toute action en matière de garantie décennale et de garantie de bon fonctionnement n'est pas du ressort d'**ARDECHE HABITAT**.

Article 15 – Litiges

Les litiges susceptibles de naître à l'occasion de la présente convention seront portés devant le tribunal administratif de Lyon.

Article 16 – Liste des annexes

Annexe 0 Délibération de **ARDECHE HABITAT** du 02/11/2010
Annexe 1 : Enveloppe financière et plan de financement prévisionnels *(établis par la commune)*
Annexe 2 : délibération AH du xx/xx/xxxx ouverture programme (à venir en mars 2024)
Annexe 3 : Délibération de **LA COMMUNE** du 8 avril 2024
Annexe 4 : Programme architectural et urbain de l'îlot Marceau au Teil

Fait à Privas, le xxxxxxxxxxxxx

En deux exemplaires originaux dont UN pour chaque partie.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Le mandant, maître d'ouvrage	**Le mandataire, délégataire de la maîtrise d'ouvrage**
Pour LA COMMUNE de LE TEIL Le Maire	Pour ARDECHE HABITAT Le Directeur général
Olivier PEVERELLI	Samuel CARPENTIER

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

ANNEXE 1 – enveloppe financière et plan de financement prévisionnel

DEPENSES		
	HT	**TTC**
Acquisition	490 530,39 €	490 530,39 €
Démolition-dépollution	269 750,00 €	323 700,00 €
Curetage	97 350,00 €	116 820,00 €
Réhabilitation maisons	484 763,20 €	581 715,84 €
Voiries et espaces publics	284 600,00 €	341 520,00 €
Frais de portage EPORA	151 000,00 €	181 200,00 €
AMO participation habitante	39 440,00 €	47 328,00 €
Maîtrise d'œuvre	98 093,81 €	117 712,57 €
Mandat Ardèche Habitat	51 000,00 €	61 200,00 €
Etudes techniques	41 900,00 €	50 280,00 €
Total	**2 008 427,40 €**	**2 312 006,80 €**

RECETTES		
Charge foncière	158 016,67 €	
ANRU	1 190 616,22 €	
Banque des territoires	6 902,00 €	
PPA - DHUP	253 175,00 €	
EPORA minoration	72 000,00 €	
FCTVA		179 005,11 €
Reste à charge Ville	327 717,51 €	452 291,80 €
Total	**2 008 427,40 €**	**2 312 006,80 €**

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Le TeiL

Ardèche 07 HABITAT

REQUALIFICATION DE L'ILOT MARCEAU
VILLE DE LE TEIL (07)

Réhabilitation de 6 maisons de villes, 1 terrain à bâtir et requalification des espaces publics

Accompagnement des futurs propriétaires occupants à la définition de leur programme de travaux

PROGRAMME TECHNIQUE ET FONCTIONNEL

MAÎTRISE D'ŒUVRE

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

TABLE DES MATIERES

1. INTRODUCTION 3

2. MAITRISE D'OUVRAGE ET PARTENAIRES 4
2.1. Mandant Maitrise d'ouvrage – Commune de LE TEIL 4
2.2. Mandataire Maîtrise d'ouvrage – ARDECHE HABITAT 4
2.3. Conducteur d'opération 4
2.4. Contrôleur technique 4
2.5. Coordinateur Sécurité Protection de la Santé 4
2.6. Diagnostic amiante / plomb 4
2.7. Partenaires du projet 5

3. PRESENTATION GENERALE DU PROGRAMME, OBJECTIFS DU MAITRE D'OUVRAGE 6
3.1. Le projet 6
3.2. Situation, contexte, abords 7
3.3. Le programme élaboré par le maître d'ouvrage (LA COMMUNE DE LE TEIL) 9
3.4. Les études préalables 12
3.5. Le scenario d'aménagement et le montage opérationnel et financier 12
3.6. Les exigences 15

4. DONNEES RELATIVES AU TERRAIN & CONTRAINTES D'URBANISME 18
4.1. Données relatives au terrain et aux bâtiments 18
4.2. Accès, stationnement 19
4.3. Règlement d'urbanisme 20
4.4. Réseaux existants 20
4.5. Servitudes 20

5. PROGRAMME ET EXIGENCES TECHNIQUES 21
5.1. Réglementation 21
5.2. Charge d'exploitation au sol 21
5.3. Hauteur minimum utile 21
5.4. Choix énergétiques 21
5.5. Acoustique 22
5.6. Réseaux, énergies et maîtrise des consommations 22
5.7. Sécurité incendie 23
5.8. Exigences techniques du projet 23
5.9. Co-conception des projets et anticipation des besoins d'organisation des logements 25

6. MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME, PREPARATION & SUIVI DES TVX 26
6.1. Maitrise d'œuvre bâtiment et espace public 26
6.2. Gouvernance de l'étude 27
6.3. Elaboration et suivi des marchés de travaux 28
6.4. Exigences en matière de réception des travaux 28
6.5. Démarche qualité 29

7. LISTE DES DOCUMENTS UTILES AU PROJET 29

PROJET

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

1. INTRODUCTION

Ce document est destiné aux acteurs de la maîtrise d'œuvre, au moyen duquel le maître d'ouvrage exprime sa commande publique d'architecture et d'ingénierie.

Il a pour objet la définition d'un programme de requalification de l'ilot, situé en centre ancien de la commune du Teil et porte sur :

- La réhabilitation de 6 maisons de villes avec un extérieur (jardin ou terrasse)
- la création d'un terrain à bâtir
- La requalification des espaces publics et voiries

Ce programme sera réfléchi à l'échelle de l'îlot Marceau et prendra en compte les connexions urbaines avec le reste de la commune. Il devra être coordonné avec l'opération de démolition engagée par EPORA (établissement public foncier) sur les aspects technique, urbanistique et social qui en résulte.

Le programme de réhabilitation des maisons sera élaboré en conception collaborative avec les futurs propriétaires qui vont être identifiés à la suite d'un appel à manifestation d'intérêt général (AMI) lancé par la commune. Une forte dimension de co-construction est attendue.

L'objectif est de proposer des maisons à rénover à bas prix à des propriétaires occupants qui réaliseront ensuite les travaux de second œuvre mobilisation des aides de l'ANAH (Agence Nationale de l'habitat) et des collectivités (voire en auto-réhabilitation). Cette démarche innovante permet un investissement des futurs acquéreurs dans l'aménagement de leur quartier.
Les propriétaires, futurs habitants, seront attendus sur une implication dans la vie du quartier via des espaces communs/partagés qui seront à définir avec eux et avec l'appui de l'AMO de la Commune.

Le programme sera élaboré en partenariat avec les différents acteurs du projet.

Une mission de maitrise d'œuvre complète sera proposée (esquisse, AVP, PRO, PC X6, ACT, VISA, OPC, DET, AOR), qui intègre aussi dans la réponse les compétences suivantes attendues :

- Architecte avec une sensibilité et une expérience avérées en matière de co-construction de projets de logements collectif. La commune appréciera que cette compétence soit portée par le mandataire.
- Urbaniste - Paysagiste : compétences non obligatoires
- OPC
- BET structure, géomètre, économie e la construction, VRD, géotechnicien, BE amiante et plomb si nécessaire
- Concertation habitante, en vue d'une conception collaborative des projets.

L'équipe de maitrise d'œuvre dissociera sa prestation d'honoraires en deux missions :

- Mission 1 : Projet de réhabilitation avec un volet participatif important
- Mission 2 : Projet de requalification des espaces publics

PROJET

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

2. MAITRISE D'OUVRAGE ET PARTENAIRES

2.1. MANDANT MAITRISE D'OUVRAGE – COMMUNE DE LE TEIL

Le maître d'ouvrage qui a passé le mandat est :
Commune de LE TEIL (07400)
Représentée par M. Le Maire Olivier PEVERELLI.

2.2. MANDATAIRE MAITRISE D'OUVRAGE – ARDECHE HABITAT

Le maître d'ouvrage de l'opération, mandataire en maitrise d'ouvrage déléguée est :
ARDECHE HABITAT, (07000 PRIVAS)
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ARDECHE
Représenté par Monsieur Samuel CARPENTIER, Directeur Général d'**ARDECHE HABITAT**, dûment habilité par la délibération du conseil d'administration en date du 02/11/2010, domicilié en son siège au 7bis, rue de la Recluse, 07000 PRIVAS.
La commune de Le Teil a confié à Ardèche Habitat (mandataire), dans les conditions définies par une convention dont le contenu est défini par la loi MOP, l'exercice, en son nom et pour son compte, de tout ou partie des attributions de la maîtrise d'ouvrage limitativement énumérées par la même loi MOP L. no 85-704, 12 juill. 1985, art. 3).

2.3. CONDUCTEUR D'OPERATION

Le service Patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de l'ARDECHE assurera la mission de conduite d'opération.

2.4. CONTROLEUR TECHNIQUE

Le contrôle technique sera prochainement désigné. A titre indicatif, voici les missions qui pourront lui être confiées. L'équipe de maîtrise d'œuvre doit être force de proposition pour les missions spécifiques.

- mission PS : sécurité des personnes dans les constructions en cas de séismes,
- mission SH : sécurité des personnes dans les bâtiments d'habitation,
- mission Th : isolation thermique et économie d'énergie,
- mission Phh : isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation,
- mission Hand : accessibilité des constructions pour les personnes handicapées,
- mission Brd : transport des brancards dans les constructions,
- mission PV : recollement des procès-verbaux d'essais des installations.
- mission LP : solidité des ouvrages et des éléments d'équipements dissociables et indissociables.

Les missions confiées donneront lieu aux attestations ou mesures complémentaires suivantes :

- AT Hand : Attestation relative à la vérification de l'application de la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes handicapées.
- ATTPH : Attestation de prise en compte de la réglementation acoustique à l'achèvement des travaux
- MESAC : Mission relative aux mesures acoustiques (obligatoire à partir de 10 logements).

2.5. COORDINATEUR SECURITE PROTECTION DE LA SANTE

Le coordonnateur SPS sera prochainement désigné. Il conviendra d'évoquer avec lui, les conditions de réalisation du projet, notamment vis à vis de l'organisation du chantier et des circulations automobiles, piétonnes et cyclables du fait de la localisation du Quartier Marceau situé en centre-bourg dans des rues étroites et principalement piétonnes et de la proximité des rue Danielle Casanova, rue Kléber et Rue Lucette Olivier.

2.6. DIAGNOSTIC AMIANTE / PLOMB

Les diagnostics amiante et plomb seront transmis par l'établissement public foncier EPORA qui en charge de la démolition et par Ardèche Habitat, mandataire de la commune. L'équipe de maitrise d'œuvre fera établir des diagnostics amiante et plomb si nécessaire avant la réalisation des travaux en fonction des travaux envisagés sur les bâtiments.

PROJET

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

2.7. PARTENAIRES DU PROJET

Les principaux partenaires de l'opération sont :

- la commune de Le Teil, maitre d'ouvrage et porteur du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)
- Ardèche Habitat, mandataire en maitrise d'ouvrage déléguée
- EPORA, en charge des acquisitions, démolitions et du désamiantage,
- Les futurs habitants des maisons reconstruites et les porteurs de projet du terrain à bâtir (Habitat Partagé)

Les autres partenaires du projet d'aménagement :

- la communauté de communes Ardèche Rhône Coiron, maitre d'ouvrage de l'OPAH-RU 2020-2025
- SOLIHA, opérateur de l'OPAH-RU 2020-2025 en charge de l'accompagnement du volet ANAH
- L'ANAH, qui octroie des financements, sous conditions, pour la réhabilitation des logements
- L'AMO Unitoit/Carole Samuel, accompagne les élus pour l'AMI et dans le cadrage des dimensions participatives.
- Le comité de quartier Kléber en tête

Cette liste est non exhaustive. Le prestataire devra se tenir disponible pour échanger avec l'ensemble de ces partenaires tout au long du projet.

PROJET

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

3. PRESENTATION GENERALE DU PROGRAMME, OBJECTIFS DU MAITRE D'OUVRAGE

3.1. LE PROJET

En novembre 2019, la Commune du Teil a subi d'importants dommages lors du séisme qui s'est produit en Ardèche et en Drôme. Cet évènement a considérablement dégradé et détruit le bâti du centre-ville ainsi que des quartiers ancien périphériques.

Face à la complexité du projet de reconstruction, il a été décidé de déployer un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA), cadre contractuel, afin de mener à bien l'ensemble des actions nécessaires.

Dans un souci de vision à long terme, la Commune du Teil et la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron ont conduit une étude urbaine ensemblière dont l'objectif était de formaliser une stratégie d'intervention et un projet urbain pour un horizon 2035.

Les conclusions de l'étude ont été livrées en juillet 2021, soit un an après son démarrage. Des secteurs d'intervention prioritaires ont été déterminés : centre-ville, Rue de la République, îlot Marceau et rue Kleber. Ces secteurs bénéficient déjà des précédents programmes opérationnels de renouvellement urbain (QPV Cœur de Ville, OPAH-RU, NPNRU…) et la commune de Le Teil procèdera à des aménagements urbains afin de favoriser l'aménagement global du quartier (Kleber / Marceau) et du reste de la commune.

Les enjeux principaux pour la Commune sont de renforcer la vie de quartier et d'offrir du logement de qualité et adapté aux modes d'habiter actuels.

Sur l'îlot Marceau, le programme de rénovation de la Commune de Le Teil vise les objectifs suivants :

- aérer par une dé-densification, réduire l'îlot de chaleur urbain et permettre une meilleure habitabilité par la création de jardins privés
- amener des propriétaires occupants et permettre une mixité sociale, proposer une offre de logement expérimentale, coconçue et innovante et répondre à une demande pour des logements situés en centre-ville et constituant un compromis à la maison individuelle pavillonnaire (jardinet, calme…)
- proposer des logements rénovés ou des logements neufs de qualité et confortables : peu énergivores, lumineux et écologiques (éco-construits)
- inventer de nouvelles modalités de quartier participatif autour de partages d'espaces et de locaux, des usages.

Dans ce contexte, le projet prévoit :

- La réhabilitation de 6 maisons de ville à travers deux phases de travaux :
  - 1ère phase : Travaux de gros œuvre (hors d'eau hors d'air) des bâtiments. Le projet devra être réfléchi en lien avec le cahier des charges de la commune et les futurs acquéreurs (positionnement des ouvertures, typologie, surface, enduit, …). Ces travaux seront financés par la commune.
  - 2ème phase **(Hors présente mission de maitrise d'œuvre)** : Travaux de second œuvre : définis et financés par les propriétaires accédants. Dans le cadre de la réalisation des travaux de second œuvre, il sera conseillé autant que possible que les propriétaires aient recours à un architecte ou un maitre d'œuvre. Ces derniers seront contraints par des ventes à charge (principe de qualité énergétique, architecturale et respect des calendriers).

- un terrain à bâtir : qui sera réfléchi avec les acquéreurs retenus dans le cadre de l'AMI dans l'objectif d'un projet d'habitat partagé. Il n'y a pas de mission de montage de structure de portage de projet d'habitat participatif qui est attendue.

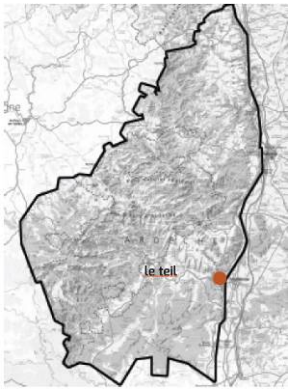
- des aménagements urbains (voirie, place) : selon les orientations de la commune, et éventuellement en prenant en compte les orientations données par les habitants du quartier (selon ce qui aura été déterminé).

L'équipe de maitrise d'œuvre devra réaliser l'ensemble des études préalables nécessaires en amont de la définition du projet afin de prendre en compte la complexité du site et ses contraintes.

PROJET

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

3.2. SITUATION, CONTEXTE, ABORDS



La Commune de Le Teil est située au centre du département de l'ARDECHE, à proximité immédiate de la ville de Montelimar (Drôme), de la Vallée du Rhône et des berges du fleuve. Elle compte 8 449 habitants (INSEE 2015) et fait partie de la Communauté de Communes Ardèche Rhône Coiron (CC ARC).

Fortement impactée par le séisme du 11 novembre 2019, la Commune a déployé d'importants moyens pour réhabiliter les bâtiments et espaces publics endommagés. Elle accompagne également, avec l'aide de partenaires incontournables comme l'Anah, la rénovation du logement privé.
Le Teil fait alors le choix de tirer parti de cet événement pour offrir de nouveaux espaces de proximité, de nouveaux logements adaptés mais aussi des services au public rénovés.

Le quartier Marceau est situé dans le centre ancien du centre-ville, et compose le tissu médiéval d'origine de la ville. Il constitue la trame la plus dense constatée sur la commune, jusqu'à 270 logements à l'hectare.

Situé à proximité d'espaces publics à fort enjeu stratégique (place Sémard, rue de la République, place Garibaldi), des écoles, des rues commerçantes, des services, des équipements et des voies de communication principales, il présente de nombreuses opportunités :

- Favoriser la redynamisation du centre-ville dans le cadre du projet urbain ambitieux et partagé
- Participer aux mutations pour mieux vivre en ville, et renforcer la solidarité et l'attachement des habitants et des nouveaux arrivants
- Contribuer à la politique d'attractivité du territoire.
- Améliorer les connexions avec le réseau de mobilité en cours de développement : projet voie verte 2026, contournement de la RN102, réouverture de la gare voyageurs annoncée en 2026.

Le quartier Marceau est contraint dans sa topographie et est construit sur les côteaux de la ville. Les ruelles au sein de l'ilot sont piétonnes et étroites. Il est traversé d'Est en Ouest par la rue Marceau et la rue Montsilium qui amène à l'Ouest à la montée du Château.

Les bâtiments sont imbriqués les uns avec les autres et les logements sont en état de forte dégradation (insalubrité, péril). Cet îlot présente une forte vacance résidentielle structurelle et des situations de squats ont été constatées. L'environnement immédiat est composé de ruines, d'anciennes dépendances, qui génèrent un risque pour la sécurité publique. Le séisme a touché cet îlot dont certains logements sont frappés d'arrêté d'évacuation.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Toutes ces problématiques ont conduit la commune de Le Teil à lancer un projet de renouvellement urbain sur cet îlot.

L'îlot Marceau est situé dans le secteur renforcé du centre-ville dans l'OPAH-RU CCARC 2020-2025 (déjà présent dans l'ancienne OPAH-RU 2014-2019) et est inscrit dans la convention PRIR depuis 2018. Depuis 2015, ce secteur fait l'objet d'investigations plus poussées notamment au travers d'études urbaines (Zeppelin/EPORA en 2015, Le Creuset Méditerranée/CCARC en 2017-2019). En 2020-2021, ce secteur est remis en avant par l'étude urbaine ensemblière (Agir en ville) qui a permis de déterminer un plan guide.

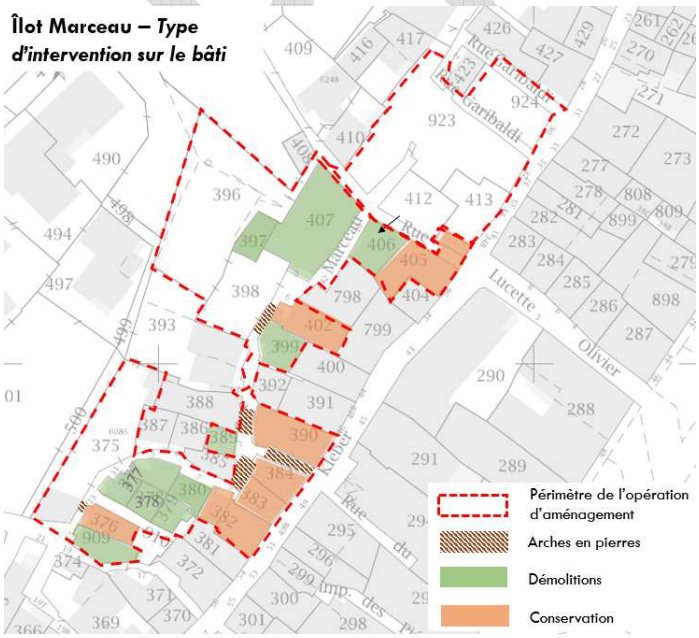
Le plan guide de l'étude urbaine a défini les enjeux suivants généraux :

- Retrouver le fleuve et gagner les hauteurs pour l'observer (ouverture sur le grand paysage)
- Donner sa place à la nature (jardins en balcons)
- Structurer les pôles de quartier (liaison entre ville haute et basse, traversées des calades)
- Harmoniser les déplacements et tisser du lien entre quartiers (essentiellement piéton)
- Rééquilibrer les densités bâties (logements économies, dé-densification)

Sur l'ilot Marceau, les objectifs se déclinent de la manière suivante :

- Garder le caractère vernaculaire et le côté labyrinthique de ces lieux un peu cachés
- Offrir un jardin à ceux qui n'en ont pas. Les ménages ne disposent pas aujourd'hui d'espaces extérieurs. Ces jardins à l'abri des voitures et du bruit apporteront fraicheur et confort d'usage.
- Valoriser l'histoire des lieux par des parcours de découverte et des lieux d'observation.
- Faire en sorte qu'on traverse le quartier situé entre ville haute et ville basse où les calades sont nombreuses.
- Réduire l'îlot de chaleur urbain en proposant des espaces végétalisés.

Un périmètre d'opération d'aménagement a été défini :



Le périmètre compte 21 parcelles dont :

- 14 parcelles à usage d'habitation représentant 13 logements : *BD 376, 378, 380, 382, 383, 384, 390, 399, 402, 405, 406, 397 et BD407.*
- 3 parcelles de terrains : *BD 375, 398, 396*
- 4 parcelles de dépendances en état de ruine : BD 909, 379, 389, 377

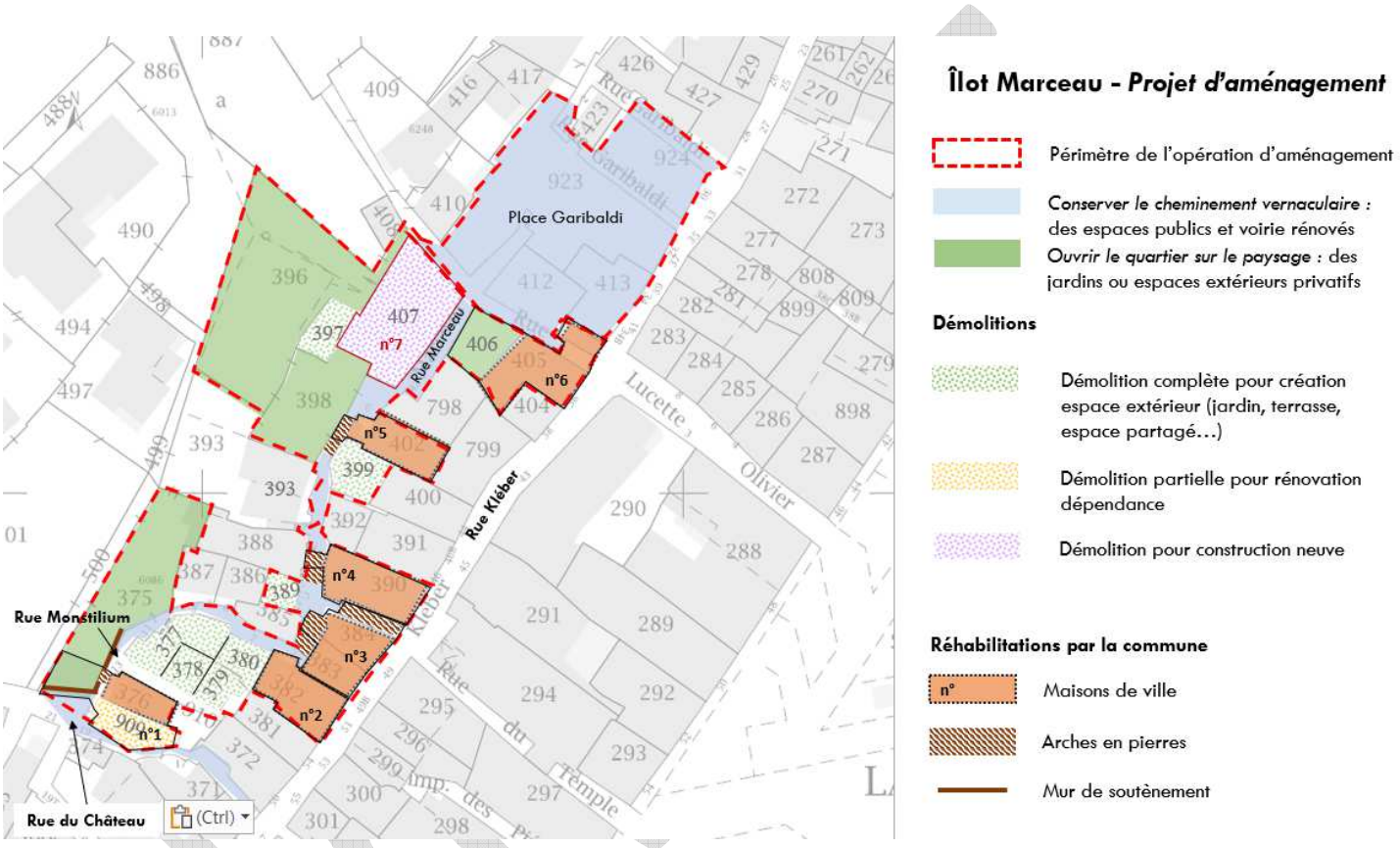
Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

3.3. LE PROGRAMME ELABORE PAR LE MAITRE D'OUVRAGE (LA COMMUNE DE LE TEIL)

3.3.1. LES OBJECTIFS ET LES ENJEUX

Il est prévu :

- la démolition de 10 parcelles,
- la réhabilitation de 6 maisons de ville avec un extérieur (jardin ou terrasse) à vendre et à réhabiliter en co-conception avec les futurs acquéreurs,
- la constitution d'un terrain à bâtir à vendre
- et la requalification des espaces publics



Types travaux	Nombre parcelles	Parcelles concernées
Démolition	10	BD 377, 378, 379, 380, 389, 397, 399, 407, 909
Réhabilitation	6	BD 376-909, 382, 383-384, 390, 402, 405-406
Terrain à bâtir	1	BD 407
Jardins/espaces extérieurs publics partagés	11	BD 375, 377, 378, 379, 380, 389, 396, 397, 398, 399, 406
Aménagements urbains / Place	4	BD 412, 413, 923, 924

Le projet Marceau se dessine en plusieurs étapes et répond à diverses notions de la « ville durable » : sobriété dans l'usage des ressources, inclusion sociale dans les transitions et résilience pour l'adaptation des villes.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

La sobriété dans l'usage des ressources

La commune a choisi de reconstruire la ville sur la ville, en dédensifiant le quartier Marceau pour limiter l'étalement urbain. Cela se concrétise par une intervention coercitive sur l'habitat vacant avec le programme de démolition et de réhabilitation. Il est demandé à l'équipe de maitrise d'œuvre de proposer aux futurs acquéreurs des solutions pérennes de mode constructif et adaptées au territoire d'implantation.

Les démolitions sont à la charge de la collectivité (via son EPF). Dans la mesure du possible, la question du réemploi des matériaux sera étudiée par l'équipe de maitrise d'œuvre dans la gestion des ressources. Les démolitions sont à la charge de la collectivité (via son EPF).

L'inclusion sociale dans les transitions : enclencher la transition démographique notamment via la mixité sociale (et générationnelle)

L'enjeu est de pouvoir renforcer l'attractivité du cœur de ville en permettant d'accéder à la propriété à un prix raisonnable moyennant des contreparties en matière de travaux de rénovation à effectuer, de durée d'occupation du logement et d'implication dans la vie du quartier.

Les ménages ciblés seront des propriétaires occupants ce qui permettra de diversifier l'occupation dans le quartier. Afin d'assurer la mixité sociale, des ménages plus aisés sont également ciblés. Dans l'idée de quartier participatif, des espaces communs seront identifiés à l'échelle de l'îlot.

Le candidat devra concevoir les projets de manière individuelle et partagée en fonction des demandeurs et de leur typologie familiale (adaptation des espaces et mutabilité en fonction du parcours de vie).

La résilience par l'adaptation des villes

Le projet doit être conçu en intégrant la « gestion des risques », partie questionnée par le séisme, qui réponde à l'objectif de résilience. En effet, il s'agit de produire un habitat que l'on peut qualifier d'« adaptable ». Par exemple, concernant le changement climatique, l'isolation issue de matériaux renouvelables doit permettre une forte inertie du bâtiment. Des solutions techniques seront à apporter pour appliquer des pratiques de réparation adaptées notamment au milieu contraint et aux spécificités bâtimentaires. Ces rénovations devront être efficientes pour s'adapter aux ressources des ménages ciblés.

Cette adaptabilité nécessite de réaliser des rénovations performantes. Ce qui implique de répondre à la problématique des coûts majorés de rénovation liés au séisme (besoins structurels importants) mais également à diminuer les coûts de construction pour des ménages modestes/très modestes. Faire appel à des matériaux performants permettra également de diminuer les charges mensuelles liées au logement.

Connexions avec le reste du quartier : espaces publics / stationnement / voirie et réseaux

Le secteur Marceau est situé dans un quartier en plein renouvellement urbain (Kléber/centre-ville, QPV Cœur de ville) à proximité immédiate de la rue commerçante (rue de la République). La Commune procèdera aux aménagements urbains alentours afin de favoriser la conversion globale du quartier Kléber :

- rénovation de la place Garibaldi Phase 2 et des espaces publics - ruelles de Marceau (dont réseaux)
- rénovation de la rue Kléber et venelles alentours (dont réseaux), prévue en 2024 et 2025

Le stationnement sera traité en périphérie autant que possible pour laisser libre les venelles piétonnes.

Les voiries principales déjà existantes en cœur d'îlot seront conservées pour préserver le caractère vernaculaire ; la mobilité douce et les circulations apaisées déjà présentes sur le site (rue Marceau et rue Montsilium). Les notions d'accès aux logements et de circulations piétonnes seront à étudier et à traiter avec soin pour garantir la réussite du projet.

Il est demandé que soit conservée une possibilité d'accès pour les véhicules de secours et de déménagement, uniquement au niveau de la rue Kléber.

L'aménagement des abords de l'ilot doit offrir une finition soignée afin de donner une image valorisante du nouveau quartier. Les espaces extérieurs privés des logements individuels seront pensés en conséquence.

PROJET

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

3.3.2. DEMARCHE PARTICIPATIVE ET CONCEPTION COLLABORATIVE DES PROJETS

Le projet devra tenir compte des éléments suivants :

- ✓ les contraintes du sol
- ✓ la topographie du site ;
- ✓ les démolitions réalisées par EPORA et le réemploi des matériaux
- ✓ la gestion des risques structurels (seisme)
- ✓ l'utilisation de matériaux permettant des constructions durables et économes en énergie
- ✓ la parole des habitants et des futurs acquéreurs
- ✓ la typologie et les ressources des futurs propriétaires
- ✓ l'orientation des logements ; la luminosité, les espaces extérieurs privés (jardin ou terrasse)
- ✓ la desserte piétonne ;
- ✓ la gestion du stationnement,
- ✓ la gestion des accès aux logements ;
- ✓ la composition d'ensemble et l'insertion dans l'environnement.
- ✓ La conservation des tracés des venelles historiques du site

Ces éléments seront partagés avec les futurs acquéreurs des logements, la commune de Le Teil et les partenaires afin de concevoir les projets de réhabilitation et d'aménagements d'espaces publics de manière collaborative.

La démarche participative auprès des habitants

C'est dans une démarche participative que la Commune souhaite poursuivre le renouveau du quartier Marceau.
Aussi, l'équipe de maîtrise d'œuvre aura à l'esprit et appliquera dans ses pratiques les modalités pour mener à bien cette démarche, en veillant à associer les différentes parties tout au long du projet.

Le quartier Kléber, dans lequel est situé le secteur Marceau, a bénéficié par le passé d'un accompagnement par une association spécialisée dans le cadre de démolitions de logements vacants sur la place Garibaldi. Cette dernière a fait l'objet de réflexion quant à sa destination finale et à sa gestion.

Au regard de ces habitudes, il parait essentiel d'associer les habitants du quartier à la démarche.
Ils doivent être acteurs de la construction des projets ; et leurs besoins, capacités et contraintes financières seront identifiées. Des espaces communs et les règles de leur gestion seront établies.

La mobilisation des habitants sera faite via le groupe de futurs habitants et via le comité de quartier « Kléber en Tête ».
Il appartient à l'équipe de maitrise d'œuvre de faire des propositions intégrées et chiffrées dans son offre (type d'outils, temps passé). Il est attendu l'utilisation d'outils participatifs d'aide à la décision tels que des illustrations graphiques, des croquis/dessins, visant une vulgarisation de la démarche de projet urbain. L'équipe de maîtrise d'œuvre sera accompagnée par l'AMO Unitoit/Carole Samuel sur la mobilisation du groupe d'habitants. https://www.delaire.eu/portfolio/quartier-kleber/

La conception collaborative des projets avec les futurs acquéreurs

La mission de maitrise d'œuvre prévoit d'accompagner les futurs propriétaires et de réaliser la réhabilitation de six maisons de ville jusqu'à la mise hors d'eau hors d'air et leurs espaces extérieurs (jardin ou terrasse), et la réalisation d'un terrain à bâtir.

L'équipe de maitrise d'œuvre devra veiller à ce que tous les travaux de gros œuvre permettent l'anticipation des futurs travaux de second œuvre qui seront réalisés par les propriétaires eux-mêmes. Elle assurera une communication et une relation régulière et individuelle avec chaque propriétaire pour bien comprendre chaque projet et anticiper les besoins.

L'équipe de maitrise d'œuvre devra également veiller à informer les propriétaires du calendrier et de chaque phase du projet : études préalables, consultation des entreprises, dépôt du permis de construire, réalisation des travaux, livraison du bâtiment.

Appui au montage opérationnel du projet

PROJET

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Le projet Marceau se veut innovant en proposant à des ménages peu dotés des maisons à réhabiliter à un foncier peu élevé. L'analyse du projet par le cabinet d'avocat SEBAN a fait des propositions visant à appuyer l'innovation du projet.
Le prestataire accompagnera la collectivité dans les démarches de formalisation du projet : argumentaires, délibérations… Il veillera à ce que les calendriers concordent.

3.4. LES ETUDES PREALABLES

Les candidats s'appuieront sur les études urbaines existantes, jointes en annexes pour en extraire les éléments de diagnostics nécessaires à la présente étude.

3.4.1. MISE A JOUR DU DIAGNOSTIC URBAIN COMPLEMENTAIRE

Il ne s'agit pas de réaliser un nouveau diagnostic complet du quartier mais d'apporter des compléments en fonction des besoins et usages à partir de la prise en compte des études déjà réalisées :

- identification des éléments patrimoniaux à conserver ;
- étude des pistes de réemploi (tuiles et pierre) ;
- état des lieux des projets privés/publics en cours à proximité du périmètre de projet ;
- identification des besoins des acteurs du projet en matière d'aménités liées aux logements mais également d'espaces partagés ;
- gestion de la source (actuellement enterrée sous la rue Lucette Olivier) et des ruissellements

3.4.2. DIAGNOSTICS TECHNIQUES SUR LE BATI ET ANALYSES

Des premiers diagnostics avaient été réalisés dans le cadre de l'étude de Le Creuset Méditerranée. Il s'agira de les compléter via :

- des relevés de géomètre pour les biens conservés
- des diagnostics structure portant sur les biens compris dans périmètre dans le but, selon les situations, de déterminer leur état de dégradation, la nécessité de les démolir et les modalités à mettre en œuvre pour leur réparation
- des diagnostics habitabilité du bâti afin de définir l'adéquation des bâtis aux futurs habitants

Ces diagnostics seront accompagnés d'une analyse fine du bâti, dans le respect des orientations inscrites dans le plan guide.
Au vu de la volonté d'associer dès la phase d'étude préliminaire les futurs acteurs du projet, l'analyse du bâti se fera dans une approche sensible avec les futurs habitantes et habitants de l'îlot, prenant en compte leurs projets de réhabilitation.

3.4.3. ETUDE GEOTECHNIQUE

Une étude géotechnique sera réalisée préalablement et permettra de prévoir la reconnaissance des sols, afin de justifier de la solidité des ouvrages futurs.

Par ailleurs, l'étude pourra être complétée par une analyse dans le cadre de nécessité d'infiltration d'eaux pluviales.

3.4.4. ETUDE HYDRAULIQUE ET D'INONDABILITE

Il n'est pas prévu d'étude spécifique.

L'équipe de maîtrise d'œuvre sera en tout état de cause, vigilante à la gestion des eaux pluviales et aux ruissellements sur le quartier et à la parcelle.

3.4.5. TOPOGRAPHIE

Un relevé topographique a été réalisé en amont des démolitions par l'EPORA. L'EPORA fournira un plan de recollement des sites qui sera à intégrer dans le DOE.
Un relevé après les démolitions sera commandé par la commune et transmis à l'équipe de maitrise d'œuvre.

3.5. LE SCENARIO D'AMENAGEMENT ET LE MONTAGE OPERATIONNEL ET FINANCIER

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Une fois les diagnostics urbain et techniques réalisés, un projet urbain et architectural pourra être dessiné : usages, lien d'aménagement, biens conservés, espaces nouvellement créés, ambiance, lien avec le bâti conservé… Il sera défini par maison, en fonction des éléments de diagnostic établis avec les futurs habitants.
C'est à l'appui de plans d'aménagement, de schémas et d'illustrations qu'il sera présenté aux élus, aux habitants ainsi qu'aux acteurs du projet. Cette nouvelle version du projet sera amendée en fonction des retours de ces derniers. Elle donnera lieu à un plan de synthèse reprenant les principes d'aménagement retenus.

Le projet retenu sera alors ajusté et accompagné d'un chiffrage détaillé reprenant le coût global du projet et les coûts par maîtrises d'ouvrage. Les chiffrages seront détaillés sur le volet habitat et le volet voiries/espaces publics.

Un total de 1 176 m² est à démolir (BD 377, 378, 379, 380, 389, 397, 399, 406, 407, 909) et de 652 m² à réhabiliter (BD 376-909, 382, 383-384, 390, 402 et 405-406).

Au terme de cette étape, une réunion publique de présentation du projet englobant plus largement les habitants du quartier sera à prévoir.

3.5.1. LES TRAVAUX DE REHABILITATION DE 6 MAISONS DE VILLE

La réhabilitation de six maisons de villes concerne les parcelles suivantes : BD 376-909, 382, 383-384, 390, 402, 405

Aucune typologie spécifique n'est recherchée, il s'agira de s'adapter aux contraintes des terrains, des parcelles, des sols, de la topographique et des besoins de chaque habitant.
Chaque maison de ville devra présenter un extérieur (terrasse ou jardin).
La construction des projets se fera de manière partagée avec les futurs propriétaires des maisons.

Les réhabilitations seront réfléchies en deux étapes et co-conçues avec les propriétaires qui seront retenus dans l'AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt général) :

- Etape 1 : la réhabilitation des maisons jusqu'au clos et couvert.
- Etape 2 **(hors présente mission de maitrise d'œuvre)** : le second œuvre et l'aménagement intérieur qui sera effectué par chaque ménage soit par des entreprises soit dans le cadre du dispositif d'auto-réhabilitation accompagnée (ARA).

Phase de réhabilitation des maisons jusqu'au clos et couvert.

L'équipe de maitrise d'œuvre devra accompagner les propriétaires pour arriver jusqu'à la mise hors d'eau hors d'air des bâtiments. Il est prévu :

- Le confortement des fondations et du soubassement,
- les travaux de maçonnerie d'élévation des murs, de plateau intermédiaire et des planchers
- la construction de la charpente, la mise en place de la couverture et de la zinguerie
- la pose des menuiseries extérieures (portes d'entrée, porte-fenêtre, fenêtres),
- l'étanchéification des façades et la pose des joints.

Si plusieurs niveaux sont envisagés par les propriétaires, la mise en place des plateaux et des circulations intérieures (escaliers et passage) devra être réfléchie en amont et réalisée.

Toutes les dispositions de conception visant à optimiser la performance thermique du bâti seront recherchées.

3.5.2. LE TERRAIN A BATIR

La parcelle BD 407 sera dédiée à la création d'un terrain à bâtir à vendre. Sa surface correspondra à celle d'origine 175 m². Le terrain sera borné par le géomètre après les démolitions réalisées par EPORA. Le terrain à bâtir devra être accessible par une voirie et le bornage périphérique devra présenter un aspect soigné et sécurisé. L'équipe de maitrise d'œuvre s'assurera de sa viabilisation.

3.5.3. LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics sont composés des rues Marceau et Montsilium, de la place Garibali et des 11 parcelles libérées par la démolition (BD 375, 377, 378, 379, 380, 389, 396, 397, 398, 399, 406). Ils devront conservés le caractère vernaculaire du site, être conçus en lien avec leur environnement proche et proposés des aménagements de type jardins, terrasses ou espaces publics partagés.

PROJET

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

L'équipe de maîtrise d'œuvre accompagnera la Commune dans la délimitation des espaces extérieurs à rattacher aux maisons réhabilitées. Ce travail se fera en lien avec les futurs acquéreurs et l'AMO Unitoit/Carole Samuel.

PROJET

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

3.6. LES EXIGENCES

3.6.1. EXIGENCES EN TERMES DE DELAIS

Les bâtiments seront mis en service en septembre 2026.

L'opération est programmée selon le calendrier suivant :

Choix du candidat	Mai 2024
Réunion de lancement / démarrage des études / remise des documents	Juin 2024
Analyse de site, ESQ	Juin à Septembre 2024
Etudes d'APS, consolidation de l'enveloppe budgétaire prévisionnelle	Septembre 2024
APD	Octobre / Novembre 2024
Dépôt autorisation d'urbanisme (PC…) pour l'ensemble du projet	Décembre 2025
Phases PRO / DCE et consultation des entreprises	Janvier 2025 à Juin 2025
AAPC consultation des entreprises	Juin 2025
Commissions d'attribution des marchés de travaux	Juillet à Sept 2025
Notification des marchés et démarrage des travaux (OS)	Septembre 2025
Livraison des logements aux propriétaires (mise en service) 12 mois TVX	Septembre 2026
Livraison des aménagements publics (travaux 12 mois TVX + 5 mois)	Février 2027

Autant que possible, l'équipe de maitrise d'œuvre veillera à coordonner les travaux de réhabilitations des bâtiments et les travaux portant sur les aménagements publics et les voiries afin d'avoir un calendrier de travaux optimisé.

Si les réhabilitations des maisons sont achevées avant d'autre, elles pourront être livrées au fur et à mesure des fins de chantier auprès des propriétaires accédants.

3.6.2. EXIGENCES ECONOMIQUES

L'enveloppe de travaux allouée par le Maître d'Ouvrage pour l'opération globale est de 740 000 € HT

Ce budget s'entend tous travaux confondus (VRD, aménagement des abords,…), sur la base du respect du présent programme en tenant compte de l'équilibre financier de l'opération, avec pour base de travail un coût réparti comme suit :

- **Réhabilitation des 6 maisons de ville avec un extérieur et création d'un lot à bâtir** soit **405 000 € HT**
- **Requalification des espaces publics** soit **335 000 € HT.**

Une estimation devra impérativement être établie par l'équipe de MOE dès la phase esquisse pour s'assurer de son adéquation avec le budget alloué.

3.6.3. EXIGENCES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Associer les habitants et les acteurs, à proximité des réalités du terrain, est l'un des enjeux majeurs de ce projet innovant de requalification de l'ilot Marceau. L'équipe de maîtrise d'œuvre veillera à inscrire l'ensemble du projet de requalification dans cette dynamique de démarche participative et conception collaborative des projets.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

L'équipe de maitrise d'œuvre devra proposer un programme d'accompagnement collaboratif avec les habitants et les futurs acquéreurs. Ils devront être associés sur toutes les phases de maitrise d'œuvre.

Etat des lieux / diagnostic partagé :

Lors de la phase des études préalables, les partenaires, les habitants et les futurs propriétaires seront associés en assemblée, atelier ou tout autre outil innovant de démarche participative en vue de recueillir des documents, des observations et des témoignages qui nourriront le projet.

Ces temps seront organisés en cohérence avec ceux organisés par l'équipe d'AMO Unitoit/Carole Samuel.

Scénario d'aménagement / programmes de travaux co-conçus

Les programmes de travaux seront co-conçus avec chaque propriétaire. La commune de Le Teil, ainsi que l'association des habitants du quartier seront associés lors de cette phase pour comprendre les réalités vécues à l'échelle de l'ilot et les enjeux locaux.

L'objectif, grâce au dialogue entre les différents intervenants, est d'anticiper l'insertion des nouvelles maisons reconstruites et des connexions qu'elles vont engendrer au sein de l'ilot mais à plus grande échelle dans le cadre du projet urbain de la ville.

Des outils de conception architecturales, plans, cartographie, photomontage, ou tout autre support graphique ou photographique seront proposés par l'équipe de maitrise d'œuvre pour que chaque participant comprenne les insertions paysagères dans la ville et que ces outils puissent ouvrir le dialogue.

Projet d'ensemble validé par l'ensemble des partis prenantes

Une fois le projet validé par chaque propriétaire, la commune de Le Teil, les habitants et les partenaires, le prestataire traduira les projets de façon spatiale en termes d'aménagement et d'architecture, donnant lieu à l'établissement d'un chiffrage estimatif global.

Travaux et évaluation :

La phase de réalisation des travaux demande une attention particulière de l'équipe de maitrise d'œuvre. Le prestataire devra être en mesure de prendre en compte les observations, les dynamiques, les difficultés rencontrées afin d'apporter des réponses évolutives.

L'équipe de maitrise d'œuvre pourra proposer des formes de participation aux habitants volontaires et aux partenaires pour qu'ils soient pleinement associés à ces travaux.

3.6.4. EXIGENCES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet doit aussi s'inscrire dans une ligne de conduite générale axée sur le développement durable, la recherche de qualité environnementale de la construction ainsi que la performance énergétique.

L'équipe de maîtrise d'œuvre veillera à inscrire le projet dans cette dynamique.

Analyse de site :

Au démarrage de la mission, une analyse des avantages et des inconvénients du site sera conduite conjointement (maître d'ouvrage / maître d'œuvre / nouveaux habitants). Cette analyse devra permettre d'identifier les caractéristiques du terrain et ainsi, de favoriser un parti architectural inscrit dans le respect de son environnement à petite et grande échelle, mais également de définir une implantation valorisant au maximum les apports naturels et gratuits du site. En effet, le principe de l'architecture bioclimatique permet de limiter les dispositifs « technologiques » souvent source de surcoût à l'investissement comme à l'entretien. Il sera demandé de fournir une étude d'ensoleillement et de masques qui devra être restituée au MOA de façon formelle, en phase esquisse.

L'étude d'ensoleillement et de masques recensera les caractéristiques du site et les présentera sous forme d'atouts et contraintes en traitant au minimum les thèmes suivants :

- ✓ contraintes d'urbanisme
- ✓ environnement bâti et humain / infrastructures à proximité / transports
- ✓ données climatiques
- ✓ potentiel solaire (solaire passif et solaire actif)
- ✓ réseaux / ressources locales (énergie, eau)
- ✓ risques naturels / technologiques
- ✓ nuisances (acoustiques, visuelles, olfactives, qualité de l'air)
- ✓ pollutions du milieu naturel (pollution de l'air, du sol, de la nappe phréatique…).

Le but de cette étude est de concevoir un projet avec une approche passive et une conception bioclimatique.

PROJET

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

L'objectif est de traiter prioritairement de façon passive les exigences de confort et de réduction des besoins énergétiques. Cela se traduira par :

- ✓ une orientation optimisée du bâtiment et des logements
- ✓ la recherche de l'accès à l'éclairage naturel
- ✓ une répartition des percements et un choix de protections solaires favorisant les apports solaires passifs en hiver et les limitant en été
- ✓ le recours à la végétation dans le traitement du confort d'été.

En outre, cette dynamique de développement durable devra être actée par chaque ménage en vue d'atteindre un niveau élevé de performance thermique de l'enveloppe bâti avec une conception bioclimatique.

L'enveloppe bâtie devra être très performante et prête à recevoir les futurs travaux de second œuvre.

PROJET

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

4. DONNEES RELATIVES AU TERRAIN & CONTRAINTES D'URBANISME

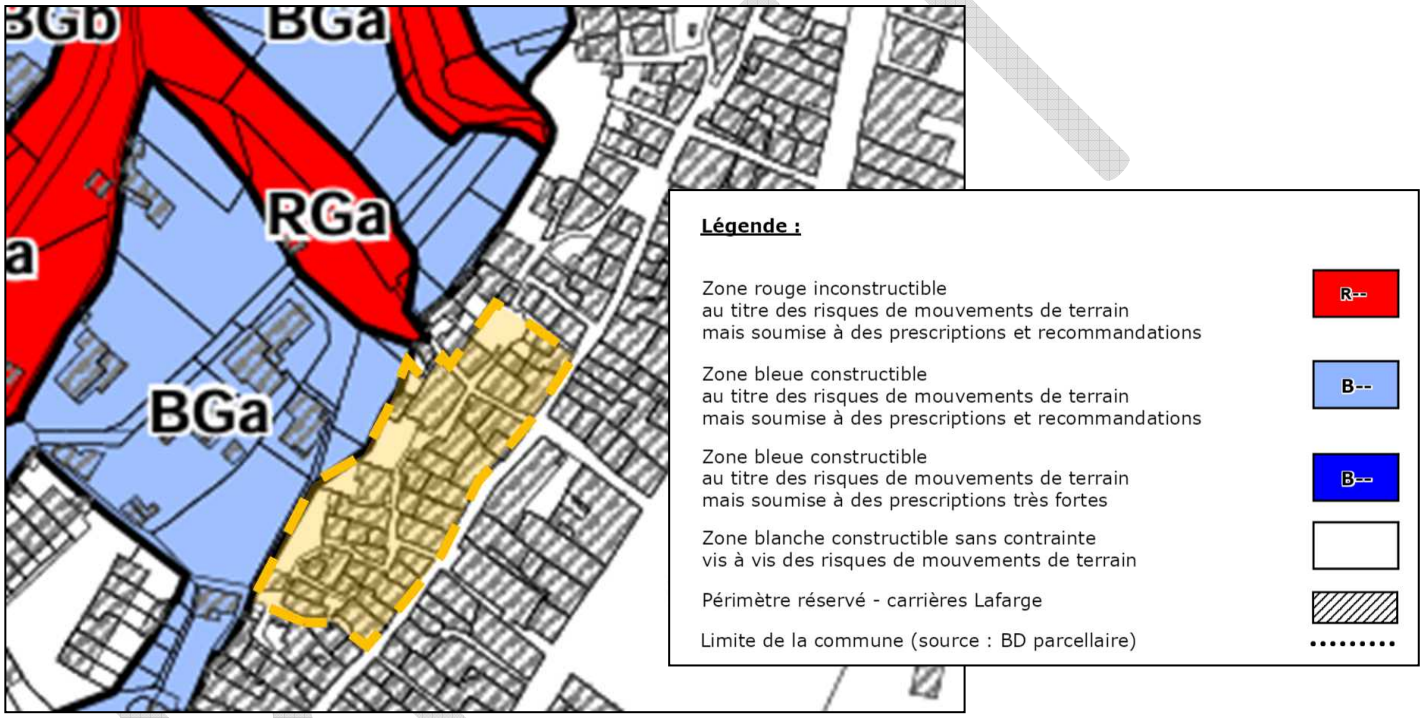
4.1. DONNEES RELATIVES AU TERRAIN ET AUX BATIMENTS

Les parcelles de l'ilot Marceau se trouvent en **zone UAcv** du PLU de LE TEIL.

La zone UA se présente comme le centre-ville « élargi » de la commune de LE TEIL, où l'urbanisation est dense et à vocation principale d'habitat, de services, d'équipements publics, d'artisanat et de commerces.

Le sous-secteur UAcv, correspondant au cœur du centre bourg de Le Teil, a vocation d'équipement public ou d'installation d'intérêt collectif.

L'îlot Marceau se trouve en zone blanche constructible du PPRMvt (Plan de prévention des Risques liés aux mouvement de terrain) et ne présente pas de contrainte.



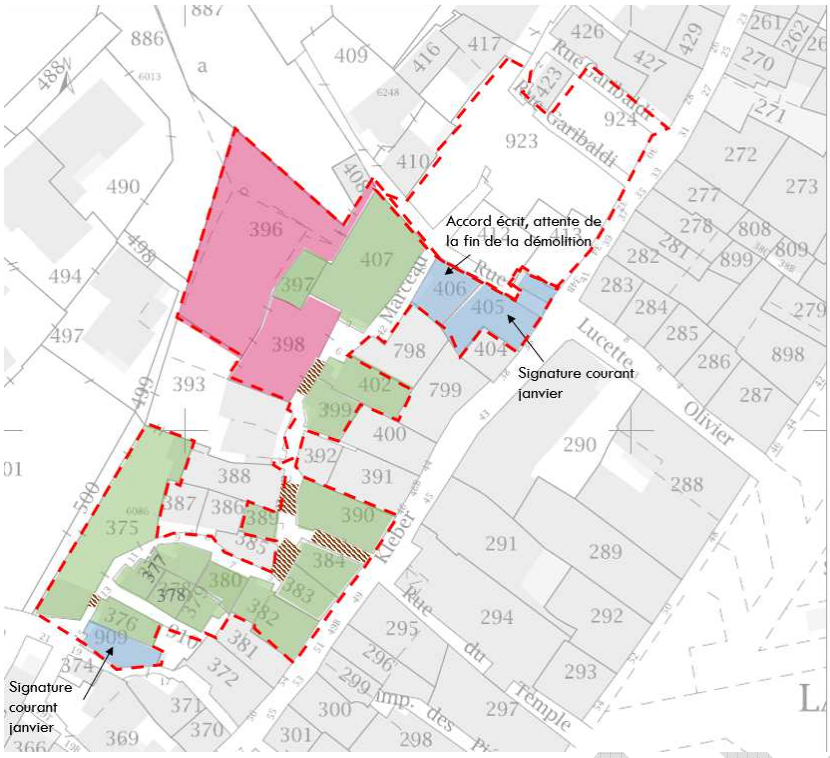
Il se trouve également hors zone inondable du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondations).

Certains bâtiments sont aussi frappés d'arrêtés :

- Arrêté d'insalubrité remédiable : BD 382 et BD 402
- Arrêté de péril ordinaire ; BD 407
- Arrêté d'évacuation : BD 383-384

L'établissement public foncier EPORA est propriétaire des parcelles de l'ensemble des parcelles hormis les BD 396 et 398. La BD 406 sera rachetée en direct par la Commune au propriétaire privé.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE



4.2. ACCES, STATIONNEMENT

L'accès automobile au site s'effectue depuis le Nord de l'îlot par la rue Kleber et ses rues perpendiculaires praticables en voitures (rue Lucette Olivier). Le rue Kleber est en sens unique Nord/Sud.

L'accès piéton et cyclable peut s'effectuer par la rue Kléber :

- depuis le Sud par les rues de la république, Lucette Olivier, du Repos, Voltaire, Denfert,
- ou encore par le Nord/Ouest depuis les rues Danielle Casanova et rue Montant au châteaux.

Les côteaux contraignent ensuite les accès Nord et Nord Est qui ne sont pas praticables par les voitures, les piétons ou les cyclistes. Les parcelles habitables à flan de côteau présentent des jardins en haut de parcelle.

Le cœur de l'îlot est uniquement piéton, voire cyclable mais présente des dénivelés et des routes non carrossables.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Le stationnement des véhicules s'effectue sur la Place Pierre Sémard à proximité. Dans le cadre de la présente opération il n'est pas prévu de créer de places de stationnement.

Une attention toute particulière sera portée à l'aménagement des cheminements piétons et cyclables au cœur de l'îlot en lien avec le projet de démolition / réhabilitation et la requalification des espaces publics à l'échelle de l'îlot. Ces cheminements seront autant que possible connectés au réseau viaire de la commune et aux projets urbains portés par la commune en parallèle (rénovation place Garibaldi, rénovation de la rue Kleber et venelles alentours).

4.3. REGLEMENT D'URBANISME

Le terrain est soumis à la réglementation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LE TEIL. Il est en cours de révision.

Peu de contraintes sont observées en termes de réglementation d'urbanisme dans la zone UAcv. Il est noté les réglementations suivantes :

- la construction d'immeuble en R+5 maximum est autorisée.
- Aspect extérieur : Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- pour les constructions à usage d'habitation : Il n'est pas imposé de créer des places de stationnement.

4.4. RESEAUX EXISTANTS

Une déclaration de projet de travaux (DT) a été réalisée sur le site : www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr.

N° de dossier de consultation : 20240126011192TZP

Liste des concessionnaires présents :

Numéro de CERFA	Société
1	SUEZ Eau France SAS RAA P0210
2	SYDEO Service Public de l'Eau Cœur d'Ardèche
3	MAIRIE LE TEIL
4	GrDF URG SIRHO- SUD
5	ENEDIS-DRSIR-EXPLOITANT LDA
6	SNCF Reseau Rhodanien chez Multani
7	SAUR CENTRE EST
8	SFR - SFR SA
9	Orange J4
10	SNCF Reseau Gares et Connexions Grand Est chez Multani
11	DIRCE
12	SFR FIBRE SAS
13	SDE07
14	asa irrigation plaine du teil

Les réponses de ces derniers seront communiquées à la maîtrise d'œuvre.

Le soumissionnaire devra enquêter auprès des concessionnaires (eau potable, eaux pluviales et eaux usées, électricité, télécommunications) afin de déterminer les charges financières à supporter concernant la réalisation des réseaux, les raccordements, l'identification des points de raccordement ou la nécessité de procéder à une extension de réseau.

4.5. SERVITUDES

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

5. PROGRAMME ET EXIGENCES TECHNIQUES

5.1. REGLEMENTATION

Le concepteur se conformera aux exigences règlementaires auxquelles se rattache le projet dans le cadre de la réglementation française applicable en matière de bâtiments d'habitation.

En cas de contradictions entre certaines prescriptions dans les différents textes, ce sera la prescription la plus contraignante qui sera prise en compte.

La liste ci-après récapitule, de façon non exhaustive, les principaux règlements dont le projet est assorti :

- ✓ le code de la construction et de l'habitation
- ✓ le code de l'urbanisme
- ✓ le règlement de sécurité et arrêtés complémentaires
- ✓ le règlement d'urbanisme
- ✓ le cahier des clauses techniques générales aux marchés publics de travaux
- ✓ la réglementation relative à l'accessibilité
- ✓ les normes françaises
- ✓ les documents techniques unifiés (DTU)
- ✓ la réglementation applicable aux établissements recevant du public, ainsi que la législation concernant les dispositions contre les risques d'incendie et de panique
- ✓ la réglementation acoustique
- ✓ la réglementation thermique applicable à la date de dépôt du permis de construire RT 2020 à compter du 1er janvier 2021.
- ✓ les avis du CSTB
- ✓ les règlements des différents services des eaux et assainissement.

L'équipe de maitrise d'œuvre devra se rapprocher des services de la DDT compétents en matière de risque d'inondations et se conformer aux prescriptions émises.
Le concepteur devra ensuite observer les règles en matière de sismicité ainsi que de climatologie.

5.2. CHARGE D'EXPLOITATION AU SOL

On se référera à la norme NFP 06001.

5.3. HAUTEUR MINIMUM UTILE

Pour l'ensemble des logements, la hauteur utile minimale intérieure est de 2.50 m. Cette dimension pourra être réduite en cas de besoin à 2.40 m.

Dans le cadre de l'aménagement de logements sous toiture, la surface habitable comptabilisée est celle correspondant aux locaux dont la hauteur utile est supérieure à 1.80 m. Les parties inférieures à 1.80m ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface habitable du logement.

5.4. CHOIX ENERGETIQUES

Afin de déterminer le choix d'énergie pour l'exploitation des bâtiments (chauffage et eau chaude sanitaire), l'équipe de concepteurs fournira aux propriétaires une étude comparative des solutions de production. Le choix sera justifié par différentes notes de calcul et projections financières en coût d'exploitation (énergie, contrats d'entretien, coût de mise en œuvre, …).

Dans le cadre d'une approche environnementale des projets envisagés, les concepteurs devront faire des propositions de recours à des techniques alternatives (production d'eau chaude, récupération des eaux pluviales, pose de panneaux photovoltaïques, …) auprès des futurs acquéreurs.

L'idée est de proposer des solutions de chauffage et d'eau chaude sanitaire en lien avec la performance du bâti.

PROJET

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

En fonction des contraintes budgétaires, ces dispositions pourront être envisagées en option et prévues le cas échéant au moment de l'adjudication des marchés.

5.5. ACOUSTIQUE

Il sera fait application de la réglementation en vigueur.

5.6. RESEAUX, ENERGIES ET MAITRISE DES CONSOMMATIONS

Le maître d'ouvrage établira un courrier de demande de raccordement aux différents concessionnaires. Le concepteur devra assurer le suivi relationnel des actions à effectuer pour un aboutissement du projet.

a) Eau potable

Toutes les dispositions seront prises afin que chaque propriétaire puisse avoir un contrat directement passé avec la société fermière pour la fourniture en eau du logement. La production d'eau chaude et les compteurs d'eau seront individuels et installés à l'extérieur des logements.

b) Eaux usées

Le concepteur devra se rapprocher des services de la commune pour connaître les prescriptions de rejet des eaux usées. Il veillera également à tout mettre en œuvre pour éviter le recours à des pompes de relevage et à privilégier les écoulements gravitaires.

c) Eaux pluviales

Le concepteur devra se rapprocher des services de la commune pour connaître les prescriptions de rejet des eaux pluviales.

d) Gestionnaire du réseau électrique (ENEDIS / SDE07)

Le maître d'ouvrage effectuera une demande de raccordement de l'opération au réseau électrique. Le concepteur coordonnera l'ensemble des interlocuteurs afin que l'ensemble des actions puisse être menées en temps et en heure.
Au stade du dépôt de permis de construire, le concepteur devra s'assurer de la puissance électrique à souscrire, afin de l'inscrire dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Le maître d'œuvre assistera le maître d'ouvrage dans la validation des projets envisagés par le gestionnaire du réseau, le cas échéant pour le raccordement des logements. Par ailleurs, l'ensemble des prescriptions nécessaires au bon déroulement du projet seront prévues dans les pièces techniques élaborées par le concepteur (plan carto 200, procédure article 49, …).

e) ORANGE

L'équipe de concepteurs se rapprochera du concessionnaire pour connaître les modalités de branchement du projet en fonction des contraintes techniques liées à l'opération.
Le maître d'ouvrage effectuera une demande de raccordement auprès du concessionnaire. Le concepteur devra tout mettre en œuvre pour coordonner au mieux les actions de chacun dans le cadre du bon déroulement du projet.

f) Fibre optique

Le maître d'œuvre assistera le maître d'ouvrage dans la validation des dispositions à retenir en vue de permettre le raccordement à la fibre optique (pré-câblage au lot électricité, réalisation par ORANGE ou ADN,…).

g) Energies

Si un projet en collectif (copropriété) est envisagé et nécessite des comptages de calories, ceux-ci seront individuels et de préférence dans les parties communes, ils seront accessibles pour être consultés ou remplacés aisément. En cas de production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage avec plusieurs énergies, l'installation devra prévoir un comptage pour chaque énergie afin de pouvoir affecter les charges correspondantes.

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra nécessairement s'inscrire dans une démarche de conception de bâtiments économes et bioclimatiques. Elle devra également œuvrer pour proposer aux futurs propriétaires des installations techniques liées aux fluides qui permettent de maîtriser leurs consommations d'énergies.

PROJET

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

5.7. SECURITE INCENDIE

Les bâtiments créés seront régis par les règlementations applicables aux bâtiments d'habitations. Les études seront validées selon l'avancement, avec le maître d'ouvrage, par le contrôleur technique et les services de secours.

Dans le cas d'installation d'un système de désenfumage, le système mécanique « tirer / lâcher » est à privilégier.

5.8. EXIGENCES TECHNIQUES DU PROJET

Au-delà des exigences « de base » ci-après, des propositions devront être faites, par la maîtrise d'œuvre, en termes de conception et d'équipements spécifiques favorisant l'utilisation du logement selon la typologie des familles qui vont s'y installer : typologie du logement, équipements futurs, organisation des pièces, … .

Approche environnementale, conception bioclimatique

Le projet tirera parti au maximum du site et de sa relation avec son environnement proche et éloigné.
Il conviendra de rechercher la compacité, l'orientation optimum, l'éclairage interne, une répartition judicieuse dans les percements et les protections solaires en favorisant les apports solaires gratuits en hiver et limités en été, tout en s'adaptant aux besoins de chaque ménage.

a) Maçonnerie et façades

Concernant les fondations, le concepteur prendra en compte les résultats de l'étude de sol pour le calcul des fondations.
Les appuis devront être pourvus de bavettes ou d'appuis saillants avec gouttes d'eau.
Les matériaux choisis devront justifier de leurs qualités et vieillissement et de leur facilité d'entretien. Il est demandé une durabilité minimale de 10 années sans entretien.
Concernant les matériaux de construction, ils devront tous sans exception répondre à la norme NF, et dans la mesure du possible, être biosourcés ou géosourcés.
Autant que possible les matériaux des démolitions seront réemployés et présenteront une bonne inertie.

Dans le centre-ancien, une opération façades a été mise en place en parallèle de l'OPAH-RU.
Un cahier de prescriptions architecturales a été établi avec l'aide du CAUE de l'Ardèche et de l'opérateur de l'OPAH-RU actuel. Le choix des coloris des façades devra être présenté et validé par la commune de Le Teil. Au besoin, il pourra être prévu, dans les pièces des marchés de travaux, des échantillons tests avant validation définitive.

b) Toiture, étanchéité

Autant que possible les matériaux issus des démolitions seront réemployés. Les couvertures seront en tuiles canales conformément au PLU en vigueur.
Aucune descente d'eaux pluviales ne pourra être noyée dans les éléments de structure. Dans un souci de résistance aux chocs, des dauphins fonte ou acier seront mis en place dans les parties accessibles sur une hauteur minimum de 1 m. Un regard de visite sera installé en pied de chaque descente EP.
Les ancrages de sécurité nécessaires en toiture devront être prévus.
Le label FSC-PEFC certifiant l'origine sera exigée pour tous les bois mis en œuvre.

c) Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures et les portes d'entrée seront choisies selon leur performance thermique. L'équipe de maitrise d'œuvre devra proposer des matériaux avec une bonne durabilité. Sur le choix des modes d'ouverture, la maitrise d'œuvre devra leur présenter les dispositifs d'ouvrants existants (vantaux, double vantaux, oscillo-battants,…) aux futurs acquéreurs.

Les différents dispositifs d'occultation seront présentés aux propriétaires. Une harmonie de l'ensemble sera travaillée avec l'ensemble des propriétaires.

Le label FSC-PEFC certifiant l'origine sera exigé pour tous les bois mis en œuvre.

d) Démolition

PROJET

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Les démolitions seront assurées par EPORA. Si une partie du programme prévoit des démolitions supplémentaires, elles devront répondre à toutes les règlementations en vigueur : diagnostics avant démolition, gestion des déchets, ... Les démolitions s'effectuant en zone d'habitation, toutes les dispositions de sécurité des avoisinants et des usagers du domaine public devront être prises. Une attention toute particulière devra être portée à la gestion des nuisances pendant le chantier.

e) Garde-corps

La conception des garde-corps des parties privatives extérieurs (loggias, terrasses, …) devra garantir la sécurité des occupants et respecter les normes de construction.

f) Aménagements intérieurs

Les aménagements intérieurs ne sont pas concernés par la présente mission de maitrise d'œuvre, sauf en ce qui concerne le gros œuvre notamment les plateaux intermédiaires et les planchers. Cependant l'équipe de maitrise d'œuvre devra être vigilante sur les futurs aménagements prévus par les propriétaires

Dispositions intérieures
La porte d'entrée devra assurer un passage minimum de 90 cm.
Une attention particulière sera observée sur la volumétrie des escaliers afin de permettre les emménagements et déménagements des meubles dans de bonnes conditions.
Les cloisons ne seront pas réalisées, toutefois la maitrise d'œuvre devra proposer des solutions de cloisonnements futurs.

Revêtements des murs / sols / plafonds
Sans objet.

Les matériaux et revêtements seront retenus par les propriétaires qui organiseront la réalisation des travaux de second œuvre via des entreprises spécialisées.

Cloisons / doublages / faux plafonds
Sans objet.

Les matériaux seront retenus par les propriétaires qui organiseront la réalisation des travaux de second œuvre des entreprises spécialisées.

Revêtements de sols - revêtements muraux
Sans objet.

Les matériaux seront retenus par les propriétaires qui organiseront la réalisation des travaux de second œuvre via des entreprises spécialisées.

g) Electricité / courants faibles

Fibre optique
Le concepteur devra prévoir le raccordement ultérieur du projet. L'opportunité d'un raccordement effectif sera étudiée avec la maîtrise d'ouvrage.

Téléphone
Sans objet.

Télévision
Sans objet.

Electricité
Le raccordement sera étudié et la mise en place d'un tableau électrique sera effectué pour permettre à chaque ménage d'organiser leurs futurs travaux d'électricité de second d'œuvre (en auto-réhabilitation accompagnée ou via des entreprises spécialisées).

PROJET

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

h) Chauffage / ventilation / traitement d'air / eau chaude sanitaire / plomberie

Afin de déterminer le choix d'énergie pour chaque maison (chauffage et eau chaude sanitaire), l'équipe de maitrise d'œuvre fournira aux propriétaires une étude comparative des solutions de production. Le choix sera justifié par différentes notes de calcul et projections financières en coût d'exploitation (énergie, contrats d'entretien, coût de mise en œuvre, …).

L'équipe de maitrise d'œuvre devra sensibiliser chaque ménage des équipements de robinetterie économes à mettre en place : dispositions de limitation de débit sur les douchettes et mitigeurs des cuisines et salles de bain, ainsi que des chasses d'eau faible débit.

i) Ascenseurs

Sans objet

j) Plantations et espaces verts

Le concepteur devra proscrire les essences allergisantes pour l'homme.
Il veillera également à faciliter l'entretien ultérieur des espaces (vigilance sur le rythme de taille, l'accès, le besoin en eau…).
En phase de terrassement et tout au long du chantier, le concepteur veillera à la lutte contre l'ambroisie.
La conception de ces espaces devra permettre d'identifier les espaces privatifs et les espaces communs.

k) Espaces extérieurs / voirie / réseaux divers

Le raccordement des maisons et du terrain à bâtir aux réseaux existants est à prévoir quelque soit la profondeur du réseau et son éloignement. Ces raccordements seront réalisés en tenant compte des règlements particuliers imposés par les concessionnaires.
Pour l'ensemble des interventions, l'équipe de concepteurs prendra en compte la totalité des travaux induits par l'opération (terrassement, construction et abords).

5.9. CO-CONCEPTION DES PROJETS ET ANTICIPATION DES BESOINS D'ORGANISATION DES LOGEMENTS

L'équipe de maitrise d'œuvre sera en lien permanent avec les futurs propriétaires pour définir ensemble les orientations de construction et aiguiller au mieux les propriétaires. Tous les travaux réalisés en gros œuvre, concernant la présente mission de maitrise d'œuvre, auront une incidence sur la future habitation à finir par les propriétaires.

Exemple d'orientations et de choix à accompagner sur le gros œuvre	Incidences sur l'habitat à finir par les propriétaires
Le réemploi des matériaux des démolitions	Connaissance des matériaux de démolition pour connaitre leur durabilité, leur entretien et leur adaptabilité selon la nature des matériaux du second œuvre qui seront utilisés (isolant, revêtement, peinture)
Le choix des matériaux de maçonnerie et le mode constructif adapté à la nature du sol (soubassement, fondation)	Matériaux avec une inertie plus ou moins forte, plus ou moins épais, adaptabilité des isolants sur les murs maçonnés (pierre, enduit, …) et du futur passages de gaines
L'édification des murs principaux assurant le clos et couvert et choix d'un isolant par l'intérieur ou l'extérieur	Va délimiter l'enceinte de l'habitation et de ce fait la surface au sol du bâtiment
La conception de la charpente, couverture et zinguerie : type de tuiles, type de charpente (pleine ou semi-pleine), hauteur du dernier niveau, mise en place de vélux ou non, quel futur isolant ?	Le type d'isolant souhaité et sa performance thermique auront une incidence sur les hauteurs de la pièce et sa mise en œuvre (sarking, mise en place sous rampants, caisson avec soufflage, quels revêtements,…). L'habitabilité des combles et la création d'une terrasse ou balcon en dernier niveau sont également des éléments importants à connaitre pour la conception du gros œuvre.
La typologie du logement, sa surface et le nombre de niveaux souhaités.	Va avoir une incidence sur le nombre de niveaux, le positionnement des escaliers intérieurs et la configuration

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

	des pièces et des ouvertures.
Menuiseries : le choix de l'orientation, le positionnement et la taille des ouvertures, la technique de pose des menuiseries (au nu intérieur, extérieur, en feuillure) et l'épaisseur du dormant, ainsi que présence ou non d'entrées d'air.	Va avoir une incidence sur la luminosité et les apports solaires et la configuration du logement (pièces de nuit, pièces humides, pièces de jour,…) La technique de pose des menuiseries a une incidence sur la performance thermique du bâtiment (mise en œuvre des futurs isolants, étanchéité à l'air du bâtiment) : épaisseur du dormant correspondant à la bonne épaisseur d'isolant. Les entrées d'air aux menuiseries auront une incidence sur le choix du système de ventilation (simple flux ou double-flux) et de ce fait sur la performance du bâti.
Le choix des enduits et des revêtements des façades	A une incidence sur l'aspect extérieur du quartier et sur la perméabilité du bâti. Les enduits devront être validés par la commune.

Terrasse, véranda, loggia, espace extérieur privatif
La forme devra permettre l'accès aux personnes handicapées et un usage extérieur compatible avec un salon de jardin.
Les terrasses pourront avoir une partie couverte.
L'équipe de maitrise d'œuvre sera particulièrement vigilant au traitement des abords de chaque maison, au rapport entre le domaine public et le domaine privé. Un traitement qualitatif et adapté sera apporté à ces espaces qui seront visuellement délimités de manière à définir les espaces privatifs, les espaces collectifs résidentiels et les espaces publics (clôture, plantations ou autres dispositifs).
De même, il devra se questionner sur la taille et le traitement des espaces extérieurs privatifs afin que le propriétaire puisse en assurer l'entretien.

6. MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME, PREPARATION & SUIVI DES TRAVAUX

6.1. MAITRISE D'ŒUVRE BATIMENT ET ESPACE PUBLIC

Une mission complète de maîtrise d'œuvre est attendue. Les opérations « Habitat » et « Espaces publics » étant distinctes du point de vue de l'ANRU, il sera demandé au maître d'œuvre que la facturation soit différenciée et étayée (une facturation détaillée par opération).

Esquisse
Objectif : confirmer la faisabilité de la solution retenue et déterminer les principales caractéristiques du projet
Lors des études préliminaires, l'équipe de maîtrise d'œuvre proposera plusieurs orientations. Lors de l'esquisse, elle rentrera dans le détail de la proposition choisie, vérifiera la faisabilité technique et définira un pré-chiffrage

- Rendus attendus : plans d'aménagement, plans des surfaces développées, coupes, pré-chiffrage, vues 3D, croquis et dessin. Des illustrations graphiques reflétant une ambiance (croquis, dessin) sont fortement attendues dans la phase d'esquisse.

Avant-projet/AVP

Objectif : détailler le projet
L'équipe de maîtrise d'œuvre définira l'implantation des principales composantes du projet, arrêtera le programme et les moyens.

- Rendus attendus : notice technique et descriptive, plans d'implantation, plans d'aménagement et des surfaces déployées, plan altimétrique, coupe, vues 3D, plan de mise en lumière et de gestion des eaux pluviales. Des illustrations graphiques reflétant une ambiance (croquis, dessin) sont fortement attendues dans la phase d'AVP.

Projet/PRO

Objectif : arrêter la définition précise technique du projet en vue de la passation du marché de travaux
La maîtrise d'œuvre présentera les évolutions techniques par rapport au dossier d'AVP.
Elle réalisera les études nécessaires pour détailler et arrêter le coût d'objectif définitif de l'opération.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Elle établira également un échéancier d'exécution et proposera l'allotissement des marchés de travaux.

- Rendus attendus : approfondissement des éléments de l'AVP, proposition d'organisation des travaux, plans d'aménagement intégrant les réseaux (retour des DT et des investigations complémentaires), plans des surfaces déployées

Les autorisations d'urbanisme

Selon les travaux envisagés et si changement de destination des habitations, des permis de construire ou des déclarations préalables seront à effectuer pour chaque future maison de ville réhabilitée.

Assistance à la passation des contrats de travaux/ACT

La maîtrise d'œuvre devra :

- définir et traduire les besoins du maître d'ouvrage au sens du Code de la Commande Publique et des procédures internes de la collectivité
- établir des pièces techniques des DCE
- analyser les candidatures et les offres
- présenter une note spécifique de consultation des entreprises présentant les travaux et lots soumis à consultation des entreprises

Visa des études d'exécution/VISA

Les études d'exécution complètes et nécessaires à la réalisation des ouvrages étant à la charge des entreprises retenues pour la réalisation des travaux, la maîtrise d'œuvre réalisera l'ensemble de la mission VISA des études d'exécution réalisées par ces entreprises.
Les membres du groupement ne doivent pas assurer de mission pour les entreprises.

Organisation Pilotage et Coordination du chantier/OPC

Au vu de la complexité de l'opération d'aménagement, la maîtrise d'œuvre intégrera une OPC.
Elle veillera particulièrement au bon respect du calendrier de réalisation du chantier, et fera le lien avec l'ensemble de partenaires engagés (propriétaires, commune, communauté de communes, Anah, EPORA, Soliha…).

Direction de l'Exécution des contrats de Travaux/DET

Une attention sera portée à l'organisation du chantier et le phasage des travaux afin de limiter au maximum les nuisances de chantier durant la phase de travaux.
Le prestataire assurera une présence soutenue sur le chantier autant que nécessaire, et remplira tous les éléments de mission prévus sur une mission de DET.

Assistance lors des opérations de réception/AOR

6.2. GOUVERNANCE DE L'ETUDE

Le comité de pilotage chargé de valider les orientations présentées par le prestataire est composé des élus en charge de la réhabilitation au sein de la Commune du Teil. Seront associés des partenaires tel que AMO Unitoit/Carole Samuel, EPORA et SOLIHA.

La composition du comité de pilotage n'est pas définitive, des représentants d'autres instances pourront être conviés à ces réunions.

Un comité technique sera composé des techniciens des services ainsi que des partenaires concernés. Il aura en charge le suivi et l'accompagnement du travail du prestataire, ainsi que la préparation des comités de pilotage.

Le prestataire devra être en mesure de proposer les modalités de coordination avec l'opérateur de l'OPAH-RU ainsi que les services en charge du projet de réhabilitation.

Enfin, un collège d'habitants sera constitué. Le prestataire proposera des outils d'animation adaptés.

PROJET

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

Avant chaque réunion du comité technique et du comité de pilotage, le prestataire devra faire parvenir les documents de travail au maître d'ouvrage au moins 4 jours avant la réunion. Les documents pourront être modifiés avant la réunion, sur demande du maître d'ouvrage.

Les comptes-rendus de réunions seront rédigés par le prestataire dans les 4 jours suivants la réunion.

Les réunions devront faire l'objet d'animation et s'appuyer sur des supports de communication clairs et illustrés.

L'équipe de maitrise d'œuvre proposera les modalités organisationnelles de suivi du projet. Des temps de restitution en instances décisionnelles seront à prévoir (a minima 2). Le candidat indiquera le coût d'une réunion publique supplémentaire.

6.3. ELABORATION ET SUIVI DES MARCHES DE TRAVAUX

6.3.1. REDACTION DES PIECES ECRITES

Le pôle commande publique du service Patrimoine et Maîtrise d'ouvrage contrôlera la conformité des pièces « marchés » préparées par l'équipe de maîtrise d'œuvre. A cette fin, le maître d'œuvre se rapprochera du pôle afin d'élaborer les DCE sur la base de modèles-types établis par ARDECHE HABITAT.
Les marchés de travaux seront allotis, une cohérence devra être observée afin d'avoir une couverture optimale de réponses sur l'ensemble des lots, garante de la mise en concurrence et de l'accès équitable aux marchés.
Le concepteur veillera notamment à intégrer dans les DCE, les remarques et observations du contrôleur technique ainsi que celles du coordinateur SPS.

6.3.2. ATTRIBUTION DES MARCHES

En phase élaboration du DCE, l'équipe de maîtrise d'œuvre devra s'interroger sur les modalités de réalisation des travaux notamment pour définir la valeur technique (moyens humains et matériels, matériaux, temps, ...).
En phase consultation, la maîtrise d'œuvre devra s'attacher à respecter la plus grande neutralité et l'équité entre les différentes entreprises pouvant la solliciter pour des précisions.
Lors de la phase d'attribution des marchés, la maîtrise d'œuvre récupèrera l'ensemble des offres à la suite de la commission d'appel d'offres. Après quoi, elle synthétisera son analyse comparative sur une grille-type fournie par le pôle commande publique qu'elle retranscrira lors de la commission d'attribution des marchés.
En cas de négociation ou d'infructuosité, la maîtrise d'œuvre conviendra d'une démarche lors de la commission d'attribution des marchés, en présence du conducteur du projet et de la responsable du pôle commande publique.

6.3.3. CLAUSES D'INSERTION

Dans le cadre de la convention ANRU passée entre la Commune de Le Teil et l'Etat, des clauses d'insertion dans les marchés de travaux sont demandées (minimum 5% d'heures travaillées).

En complément, un effort est aussi attendu pour intégrer autant que possible des clauses d'insertion dans le cadre des marchés d'ingénierie.

6.3.4. SUIVI DES MARCHES

En phase chantier, l'équipe de maîtrise d'œuvre veillera auprès des entreprises, à la bonne gestion du marché dans les conditions et les délais impartis, et notamment à la facturation mensuelle et aux déclarations de sous-traitance.

6.4. EXIGENCES EN MATIERE DE RECEPTION DES TRAVAUX

Pour la maîtrise d'ouvrage, la réception des travaux est constituée de 4 temps successifs :

- un premier temps relatif aux opérations préalables de réception (OPR) ;
- un second temps concernant la phase à proprement parler de réception des travaux avec l'établissement des réserves éventuelles,
- un troisième temps permettant la levée de ces réserves,

PROJET

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le
ID : 007-210703195-20240408-DELIB2024_046-DE

- et enfin, un dernier temps où les propriétaires prennent possession des logements.

Déclenchées par la maîtrise d'œuvre, les OPR constituent, pour la maîtrise d'ouvrage, une phase essentielle à la bonne adaptabilité ultérieure des ouvrages en vue de la phase de second œuvre qui sera réalisée directement par leur propriétaire. En effet, c'est à ce moment que les propriétaires prennent connaissance de leur bien assurant à minima le clos et le couvert. Pour le lot à bâtir, les acquéreurs prendront connaissance de la délimitation du terrain à bâtir et de la nature des sols ainsi que des modes constructifs préconisés pour la suite.

La phase de réception des travaux constitue le cadre réglementaire de remise de l'opération à la maîtrise d'ouvrage. Les procès-verbaux de réception doivent permettre de s'assurer de la bonne réalisation de l'ensemble des prestations décrites aux marchés de travaux. Le DGD (décompte général définitif) de chaque entreprise ne pourra donc pas être établi tant que ce constat n'aura pas eu lieu.

L'indication de réserves entraîne une période dite de levée des réserves durant laquelle l'entreprise visée doit exécuter la prestation qui s'avère nécessaire. A la fin de cette période, le concepteur et la maîtrise d'ouvrage veilleront à la levée effective de la réserve. A défaut, il conviendra de prendre les mesures prévues au marché de travaux pour procéder à la réalisation des prestations manquantes (exécution par un tiers aux frais et risques du titulaire du marché). En effet, une réserve non levée peut entraîner différentes difficultés pour la maîtrise d'ouvrage, par exemple administrative si la réserve concerne un point du permis de construire, locative si celle-ci a un impact sur les logements, technique si elle a trait aux ouvrages et/ou leurs DOE.
La réception des travaux est également le point de départ des garanties légales (GPA, biennale, décennale), l'établissement de réserves et l'indication de leurs levées sont donc essentiels en cas de sinistre.

La dernière phase est celle de la livraison des bâtiments à leur propriétaire, qui correspond peu ou prou à la déclaration d'achèvement des travaux (DAT). Au cours de cette phase, l'opération devient une résidence principale pour les propriétaires dont le bon usage doit être garanti par la réalisation des phases précédentes, et ainsi permettre d'engager pour chaque propriétaire leurs travaux de second œuvre.

6.5. DEMARCHE QUALITE

ARDECHE HABITAT, dans le cadre de sa démarche qualité, porte une attention toute particulière à la qualité de finition des travaux et du nettoyage de fin de chantier de ses opérations. Dans le souci de minimiser les interventions pendant l'année de parfait achèvement, et pour éviter tout désagrément aux futurs acquéreurs, la réception des travaux ne se fera qu'à la condition d'une liste de réserves très réduite.

7. LISTE DES DOCUMENTS UTILES AU PROJET

- ✓ Certificat d'urbanisme
- ✓ DT
- ✓ Diagnostics amiante et plomb d'EPORA
- ✓ Relevé topographique d'EPORA
- ✓ Diagnostics structure
- ✓ Relevé de géomètre BD 405-406
- ✓ Cahier de prescriptions architecturales de l'OPAH-RU
- ✓ AMI
- ✓ Sur demande : EPORA/Zeppelin + Le Creuset