

Le TeiL

PROGRAMME DU PROJET DE RÉNOVATION DU QUARTIER MARCEAU



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.

- 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 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.

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 :

- 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.

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 Anah¹) – **critère pondéré**
- composition du ménage afin d'orienter les candidats vers des produits logements adaptés – **critère pondéré**

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.



¹ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1328>

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

PHASE 2 – Vente et travaux



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.

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

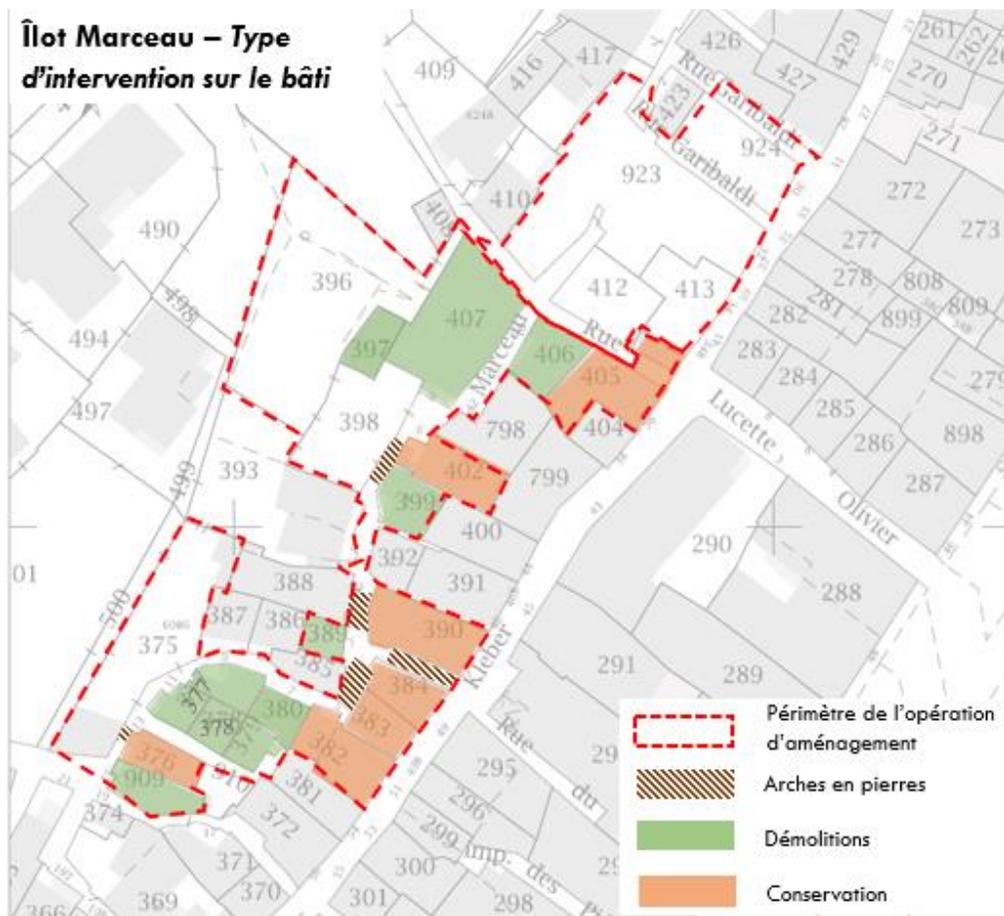
Montage, publication, suivi et sélection des candidats via AMI avec l'AMO Unitoit

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

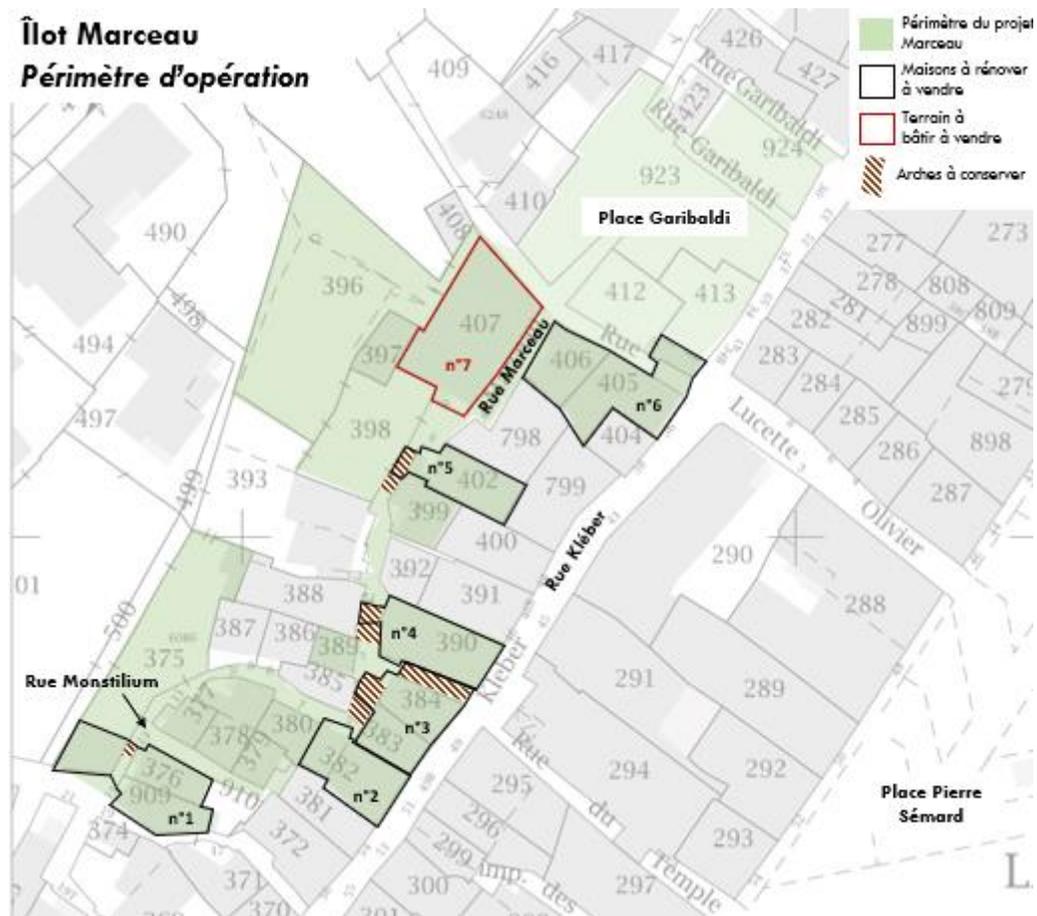
Vente à charge une fois les biens réhabilités

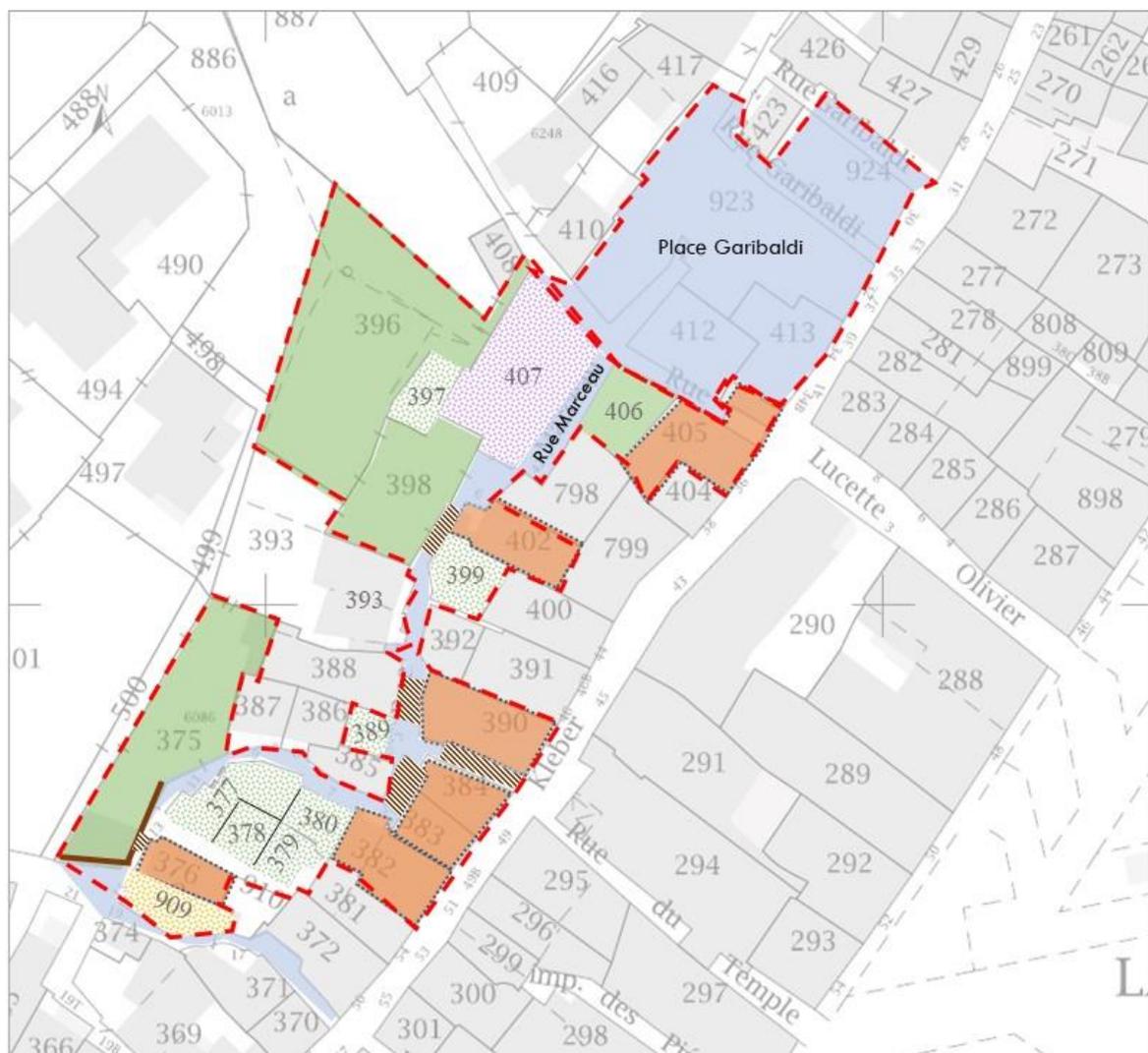
Montage du dossier de financements avec l'aide de Soliha (gratuite), obtention de prêts (Procivis)
Réhabilitation légère par les propriétaires via une MOE qualifiée

Îlot Marceau – Type d'intervention sur le bâti



Îlot Marceau Périmètre d'opération





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 privés

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



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

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

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/EPORA¹ en 2015, Le Creuset Méditerranée/CCARC² 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 fraîcheur
- 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

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'EPORA³.

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 des 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 vente⁴ 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 un document écrit officiel entre la Ville du Teil et l'acquéreur indiquant les conditions auxquelles 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.

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

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

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.

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.

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.

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 définir 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 connaître 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.

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>

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.

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

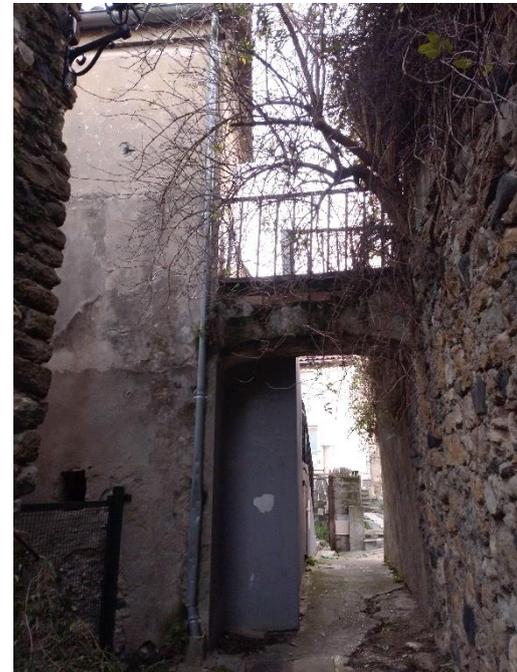
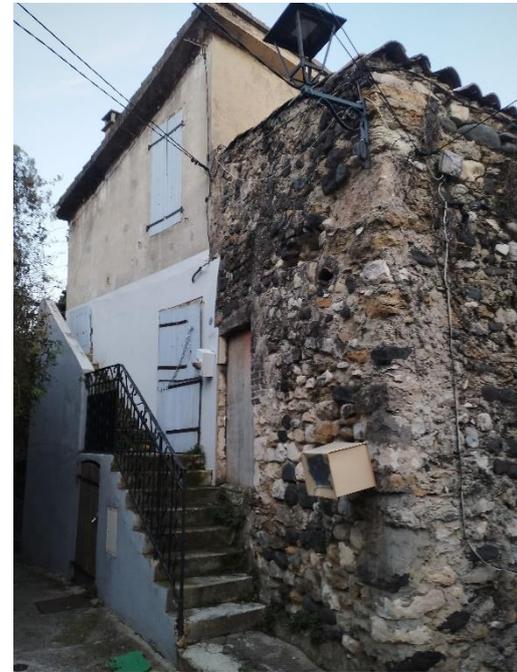
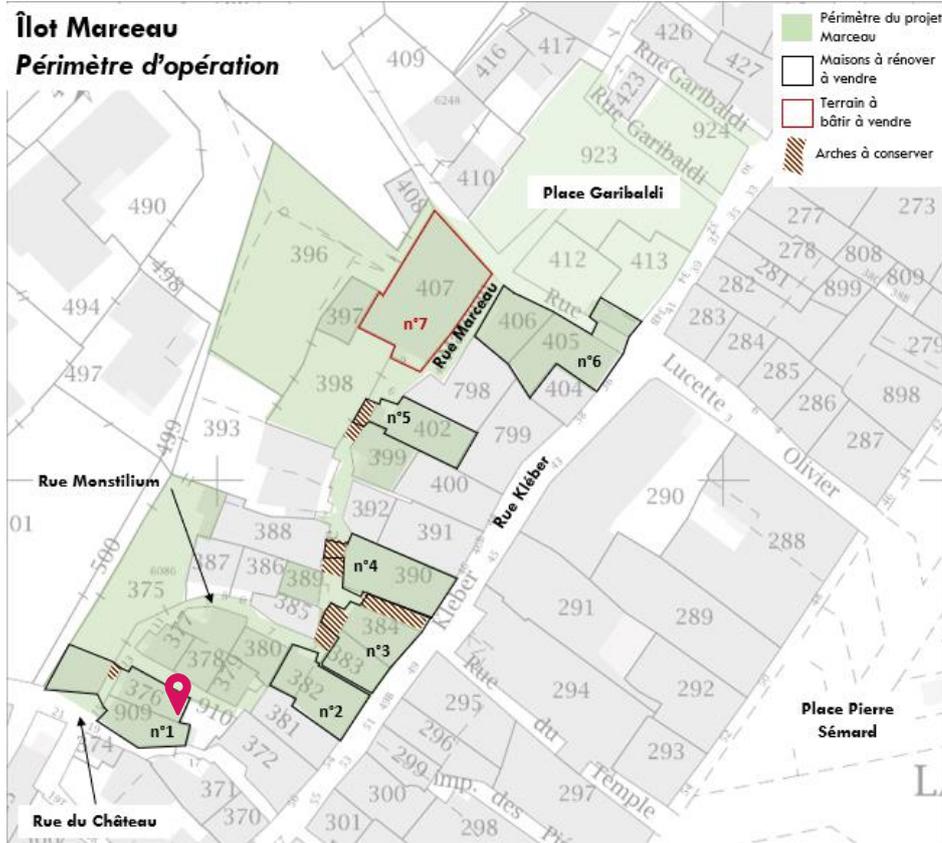
ANNEXE 6 – CALENDRIER DETAILLÉ DE L'AMI

MAISON n°1

Situation du bien

Adresse : 13-15 rue Monstilium

Parcelles : BD 375-376-909



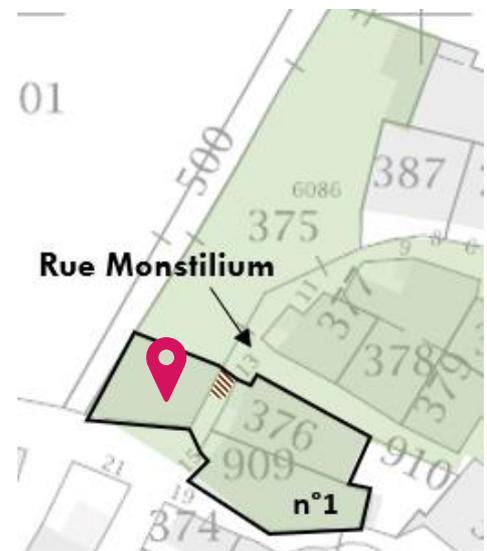
Description du bien

- ✓ environ 46 m² de surface habitable existante sur la BD 376, environ 34 m² de surface garage existante sur la BD 375, potentiel d'environ 48 m² sur la BD 909
- ✓ 3 niveaux
- ✓ pas d'accessibilité voiture
- ✓ orienté Sud-Ouest
- ✓ arche à conserver, donnant accès au terrain situé en parcelle BD 375
- ✓ terrain attenant privatif, situé au niveau du 1^{er} étage de la maison, comprenant un ancien *pool house* et un espace de rangement en RDC donnant sur la rue du Château. Exposé 360°

Cuisine 1^{er} étage



Salon 1^{er} étage



État des lieux R+1 BD 376



État des lieux R+2 BD 376



Éléments financiers

Prix de vente maison n°1 : (hors frais de notaire)

Possibilité de minoration du prix de vente selon le revenu fiscal de référence.

Ménage TM	prix au m ²	Ménage M	prix au m ²	Ménage INT	prix au m ²	Ménage SUP	prix au m ²
23 147 €	187 €	25 159 €	203 €	43 400 €	350 €	50 633 €	408 €

Coûts estimés des travaux de rénovation et de maîtrise d'œuvre : **66 321 € TTC** (hors extension sur BD 909) – **données non contractuelles**

Subventions mobilisables variables selon la catégorie de ressources, la composition du ménage et le projet de travaux (code couleur bleu, jaune, violet, rose) : **données non contractuelles**

Plan de financement prévisionnel – **données non contractuelles** :

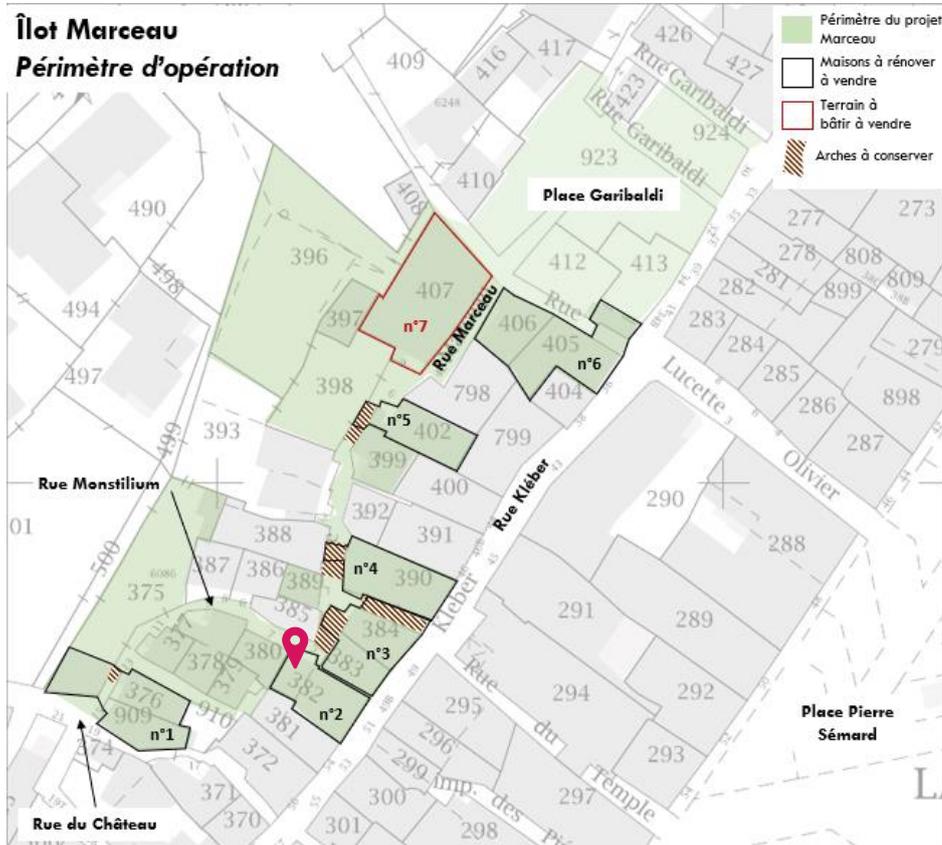
		BD 376-909
Très modeste	Anah	36 000,00 €
	CCARC	5 000,00 €
	PTZ	38 774,25 €
	Eco PTZ	
	Classique	17 161,38 €
RAC propriétaire		49 812,76 €
Modeste	Anah	28 000,00 €
	CCARC	5 000,00 €
	PTZ	38 774,25 €
	Eco PTZ	
	Classique	25 161,38 €
RAC propriétaire		59 942,46 €
Intermédiaire	Anah	22 000,00 €
	CCARC	- €
	PTZ	
	Eco PTZ	30 000,00 €
	Classique	44 935,64 €
RAC propriétaire		90 242,82 €
Supérieur	Anah	16 000,00 €
	CCARC	- €
	PTZ	
	Eco PTZ	30 000,00 €
	Classique	50 935,64 €
RAC propriétaire		103 896,41 €

MAISON n°2

Situation du bien

Adresse : 52 rue Kléber

Parcelles : BD 382



Description du bien

- ✓ environ 100 m² de surface habitable existante
- ✓ 3 niveaux avec cave au RDC d'environ 18m²
- ✓ accessibilité voiture par la rue Kléber, accès par rue Monstilium
- ✓ orienté Est
- ✓ possibilité cour extérieure à l'arrière du bien (rue Monstilium)



Cuisine au R+1



Accès R+1 par rue Monstilium



Entrée depuis rue Kléber



Pièce de vie au RDC



Plans de projets soumis à une validation technique préalable



BD 382
RDC

PROJET 01/12/2022 1/50



Plans de projets soumis à une validation technique préalable



BD 382
RDC

EDL R+1 01/12/2022 1/50





Plans de projets soumis à une validation technique préalable



BD 382
RDC

EDL R+2

01/12/2022

1/50



Éléments financiers

Prix de vente maison n°2 : (hors frais de notaire)

Possibilité de minoration du prix de vente selon le revenu fiscal de référence.

Ménage TM	prix au m ²	Ménage M	prix au m ²	Ménage INT	prix au m ²	Ménage SUP	prix au m ²
18 667 €	187 €	20 290 €	203 €	35 000 €	350 €	40 833 €	408 €

Coûts estimés des travaux de rénovation et de maîtrise d'œuvre **82 292 € TTC** – données non contractuelles

Subventions mobilisables variables selon la catégorie de ressources, la composition du ménage et le projet de travaux (code couleur bleu, jaune, violet, rose) – données non contractuelles

Plan de financement prévisionnel – données non contractuelles :

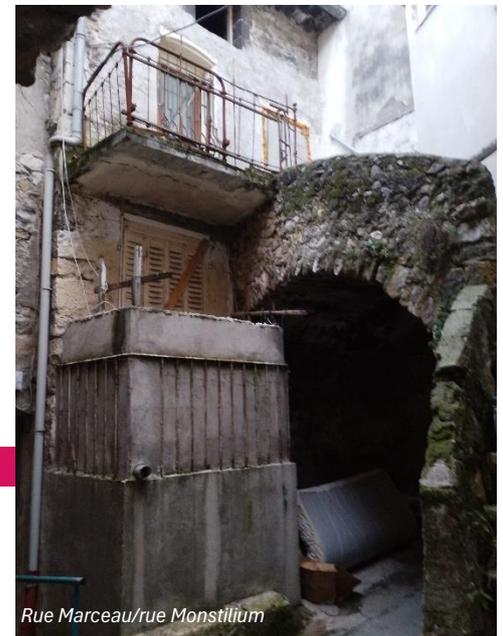
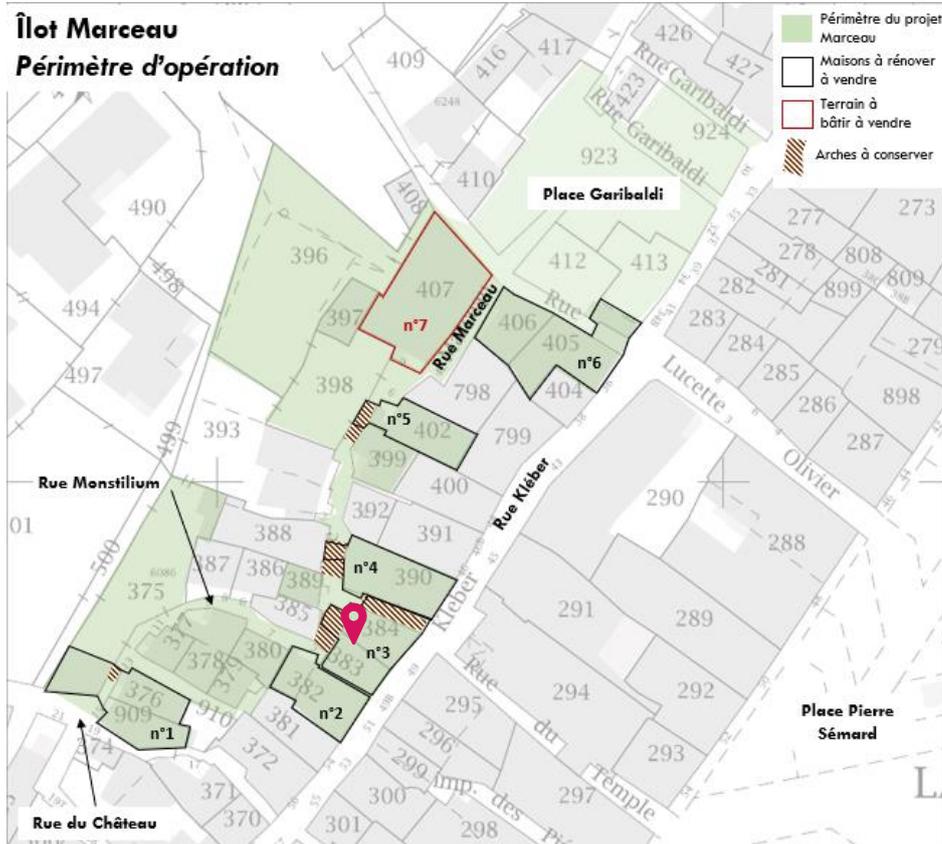
		BD 382
Très modeste	Anah	62 283,11 €
	CCARC	5 000,00 €
	PTZ	39 698,39 €
	Eco PTZ	
	Classique	0,00 €
RAC propriétaire		34 760,59 €
Modeste	Anah	48 442,42 €
	CCARC	5 000,00 €
	PTZ	42 792,60 €
	Eco PTZ	
	Classique	10 746,48 €
RAC propriétaire		50 318,78 €
Intermédiaire	Anah	22 000,00 €
	CCARC	0,00 €
	PTZ	
	Eco PTZ	30 000,00 €
	Classique	54 981,50 €
RAC propriétaire		97 326,00 €
Supérieur	Anah	16 000,00 €
	CCARC	- €
	PTZ	
	Eco PTZ	30 000,00 €
	Classique	60 981,50 €
RAC propriétaire		125 498,25 €

MAISON n°3

Situation du bien

Adresse : 50 rue Kléber

Parcelles : BD 383-384



Description du bien

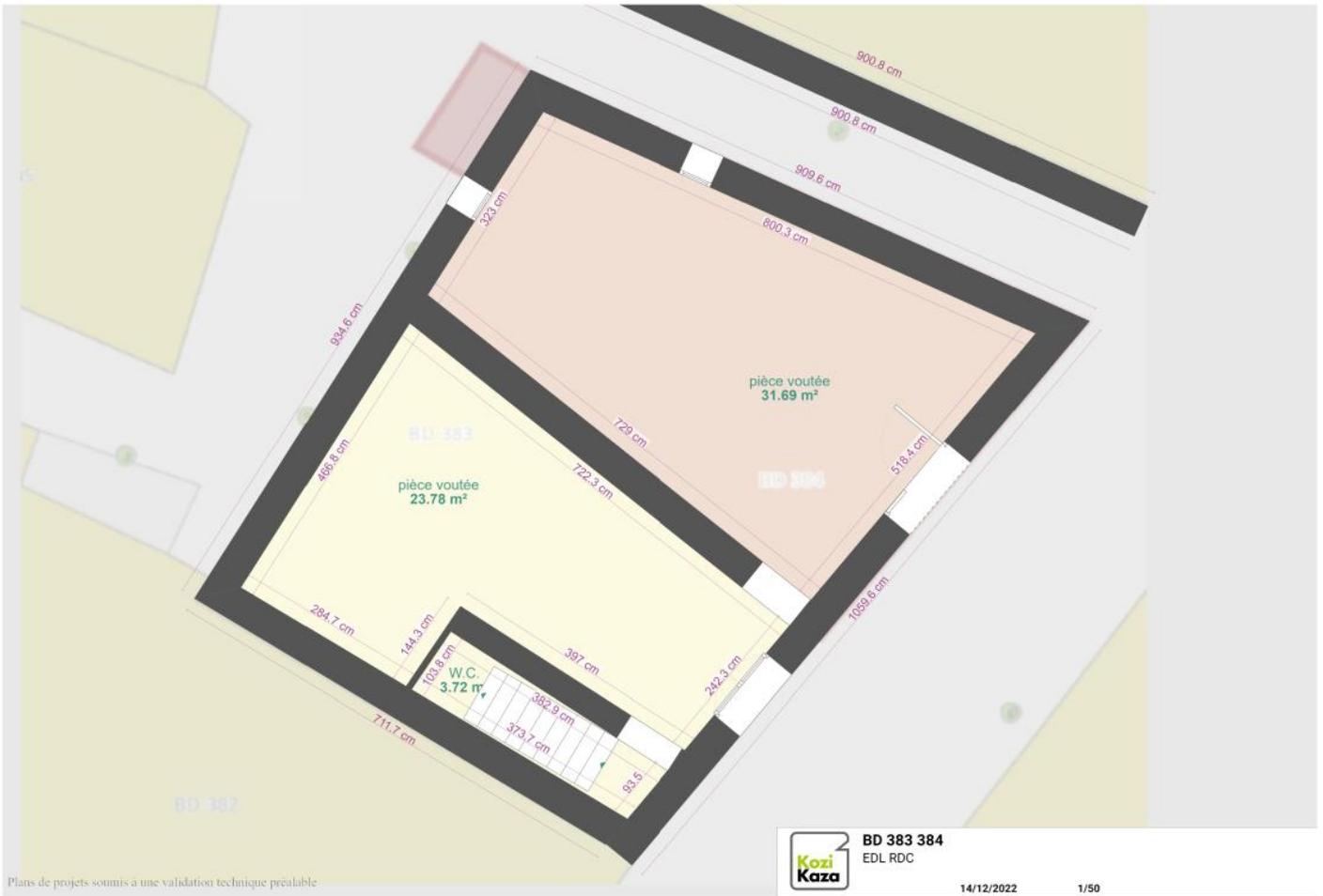
- ☑ environ 155 m² de surface habitable existante
- ☑ 3 niveaux
- ☑ potentiel : espaces de stockage en RDC avec WC indépendant, au 1^{er} étage pièces de vie, deux chambres et SDB, au 2^e étage 2 chambres, 1 bureau et des greniers d'environ 30m²
- ☑ accessibilité voiture par la rue Kléber, accès piétons par rue Monstilium
- ☑ orienté Est / Ouest
- ☑ arches au Nord et à l'Ouest
- ☑ possibilité d'une cour extérieure ou terrain non attenant

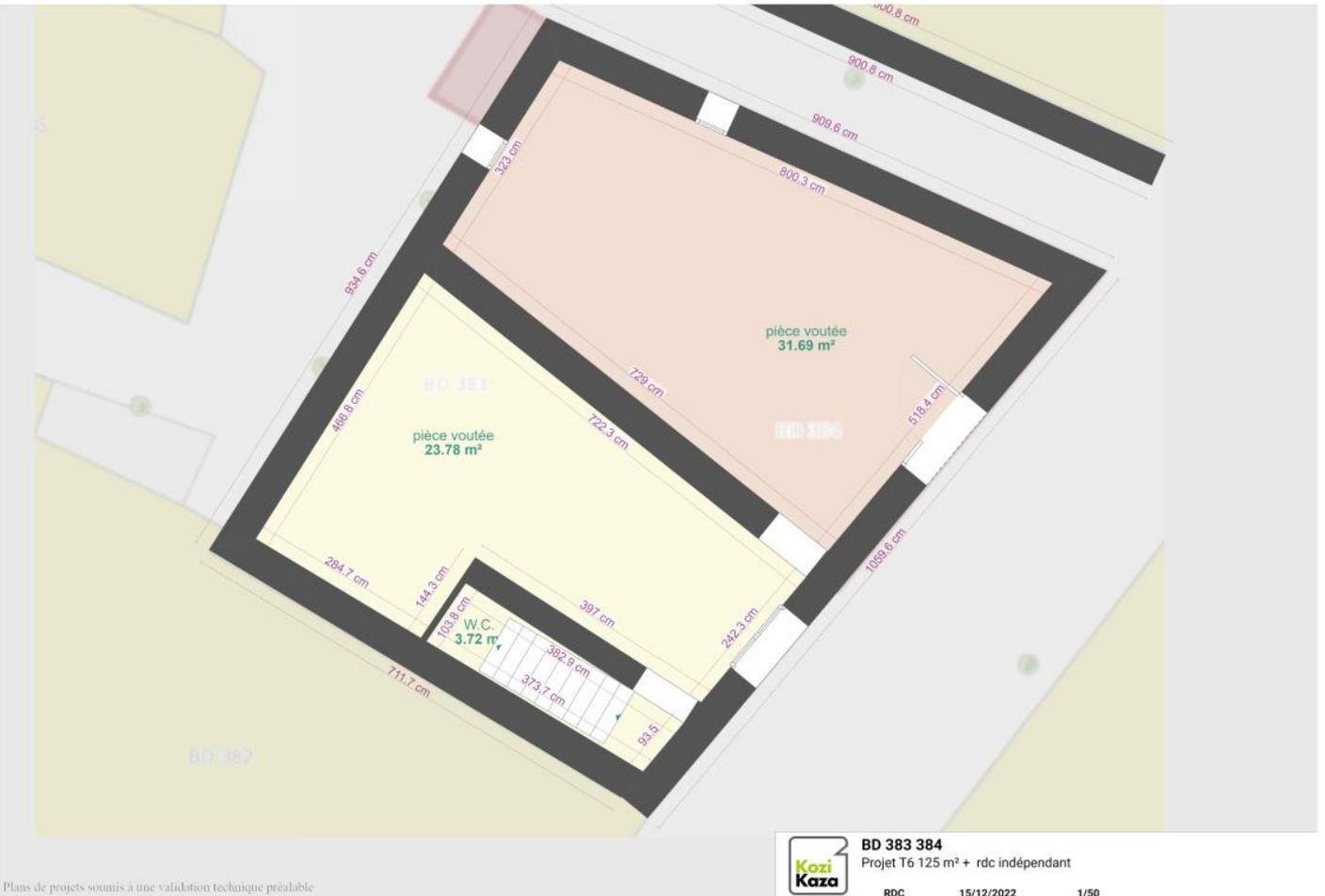
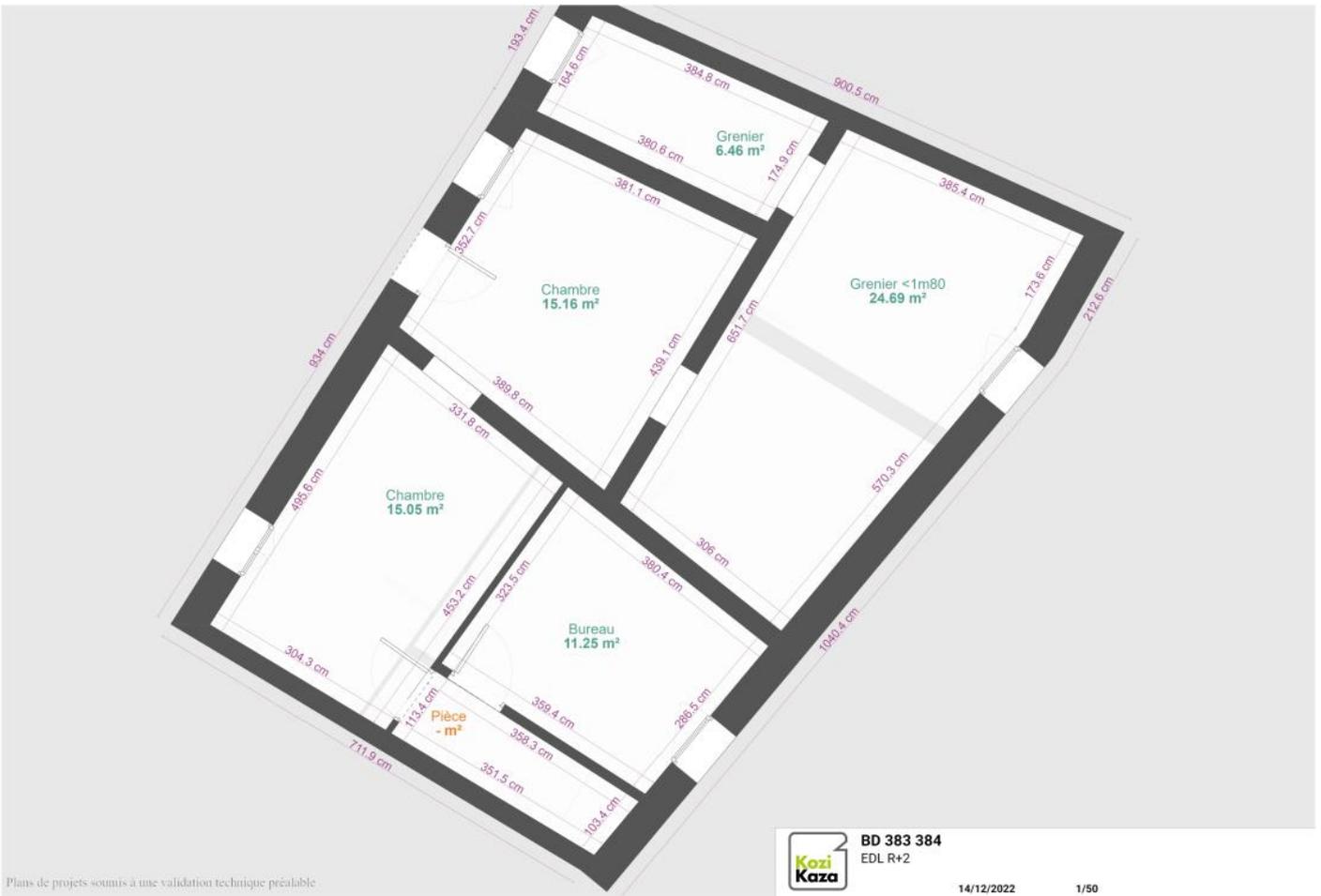


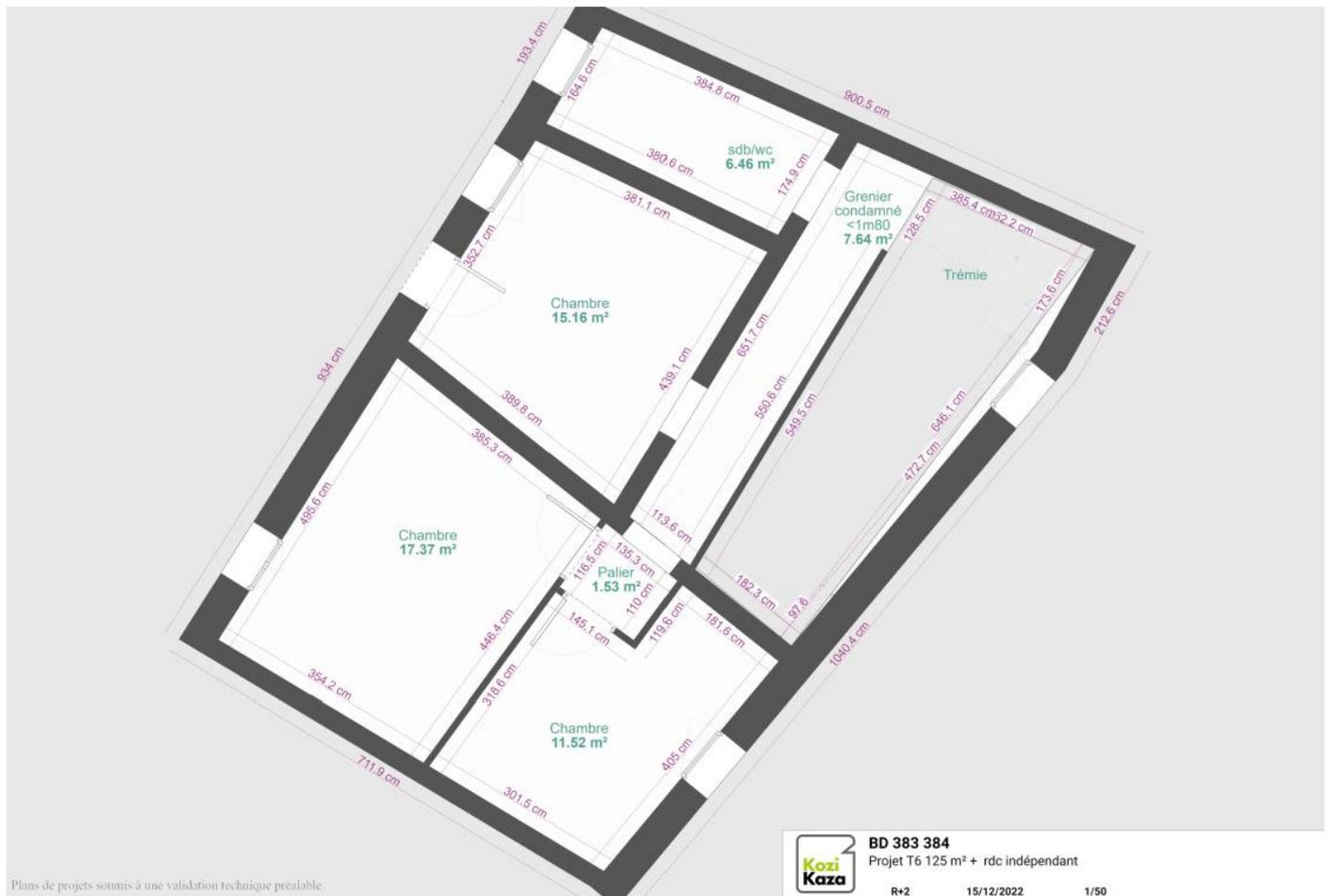
Salon au RDC



Rue Marceau/rue Monstilium







Éléments financiers

Prix de vente maison n°3 : (hors frais de notaire)

Possibilité de minoration du prix de vente selon le revenu fiscal de référence.

Ménage TM	prix au m ²	Ménage M	prix au m ²	Ménage INT	prix au m ²	Ménage SUP	prix au m ²
23 000 €	200 €	25 000 €	217 €	43 125 €	375 €	50 313 €	438 €

Coûts estimés des travaux de rénovation et de maîtrise d'œuvre **111 339 € TTC** – données non contractuelles

Subventions mobilisables variables selon la catégorie de ressources, la composition du ménage et le projet de travaux (code couleur bleu, jaune, violet, rose) – données non contractuelles

Plan de financement prévisionnel – données non contractuelles :

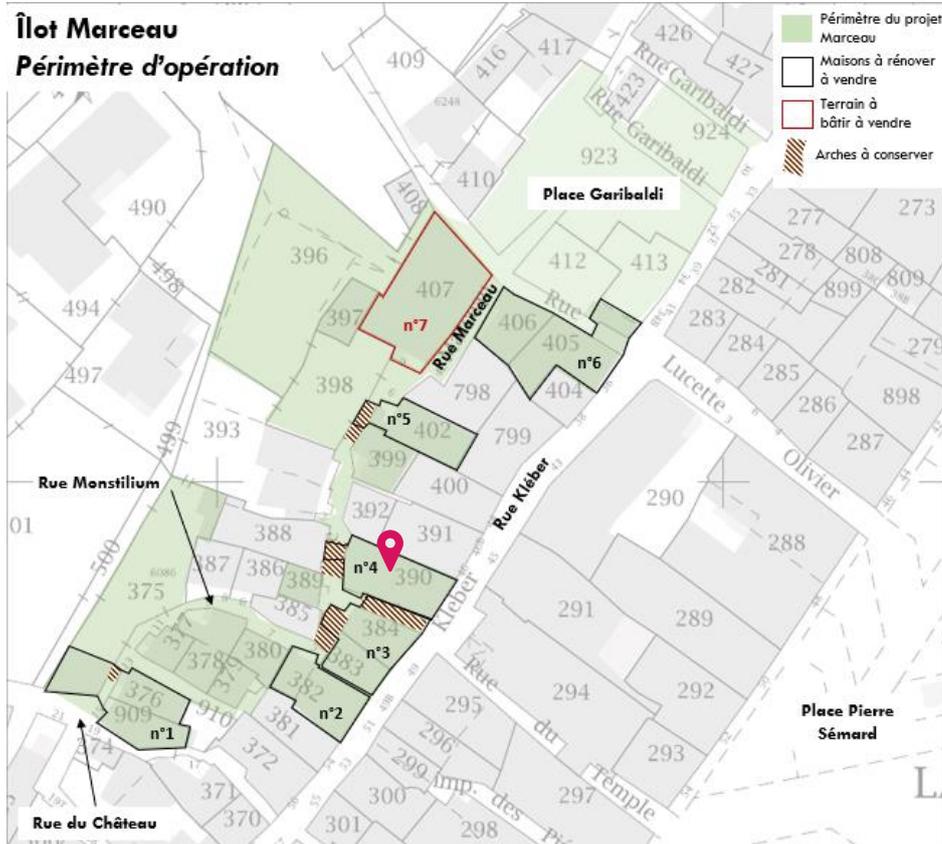
		BD 383-384
Très modeste	Anah	63 000,00 €
	CCARC	5 000,00 €
	PTZ	56 703,72 €
	Eco PTZ	
	Classique	17 055,58 €
RAC propriétaire		67 675,23 €
Modeste	Anah	49 000,00 €
	CCARC	5 000,00 €
	PTZ	56 703,72 €
	Eco PTZ	
	Classique	31 055,58 €
RAC propriétaire		83 791,43 €
Intermédiaire	Anah	22 000,00 €
	CCARC	- €
	PTZ	
	Eco PTZ	30 000,00 €
	Classique	89 759,31 €
RAC propriétaire		134 969,50 €
Supérieur	Anah	16 000,00 €
	CCARC	- €
	PTZ	
	Eco PTZ	30 000,00 €
	Classique	95 759,31 €
RAC propriétaire		148 574,59 €

MAISON n°4

Situation du bien

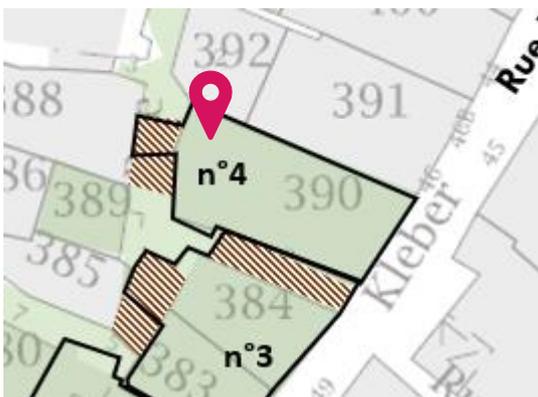
Adresse : 48 rue Kléber

Parcelles : BD 390



Description du bien

- ✓ environ 125 m² de surface habitable existante
- ✓ 3 niveaux
- ✓ potentiel : espace de stockage aménageable en RDC environ 35 m², une cave d'environ 13m², pièces de vie et 1 chambre au 1^{er} étage, 2 chambres au 2^e étage
- ✓ accessibilité voiture par la rue Kléber, accès par rue Marceau
- ✓ orienté Est
- ✓ arches à l'Ouest
- ✓ possibilité d'un terrain non attenant





Plans de projets soumis à une validation technique préalable

Kozi Kaza BD 390 EDL
RDC 06/12/2022 1/50



Plans de projets soumis à une validation technique préalable

Kozi Kaza BD 390
R+1 EDL 06/12/2022 1/50





Plans de projets soumis à une validation technique préalable



BD 390
R+2

EDL

06/12/2022

1/50



Plans de projets soumis à une validation technique préalable



BD 390 PROJET
RDC

06/12/2022

1/50



BD 390
R+1

PROJET

06/12/2022

1/50



Plans de projets soumis à une validation technique préalable



BD 390
R+2

PROJET

06/12/2022

1/50

Plans de projets soumis à une validation technique préalable

Éléments financiers

Prix de vente maison n°4 : (hors frais de notaire)

Possibilité de minoration du prix de vente selon le revenu fiscal de référence.

Ménage TM	prix au m ²	Ménage M	prix au m ²	Ménage INT	prix au m ²	Ménage SUP	prix au m ²
18 000 €	200 €	19 565 €	217 €	33 750 €	375 €	39 375 €	438 €

Coûts estimés des travaux de rénovation et de maîtrise d'œuvre **91 299 € TTC** – données non contractuelles

Subventions mobilisables variables selon la catégorie de ressources, la composition du ménage et le projet de travaux (code couleur bleu, jaune, violet, rose) – données non contractuelles

Plan de financement prévisionnel – données non contractuelles :

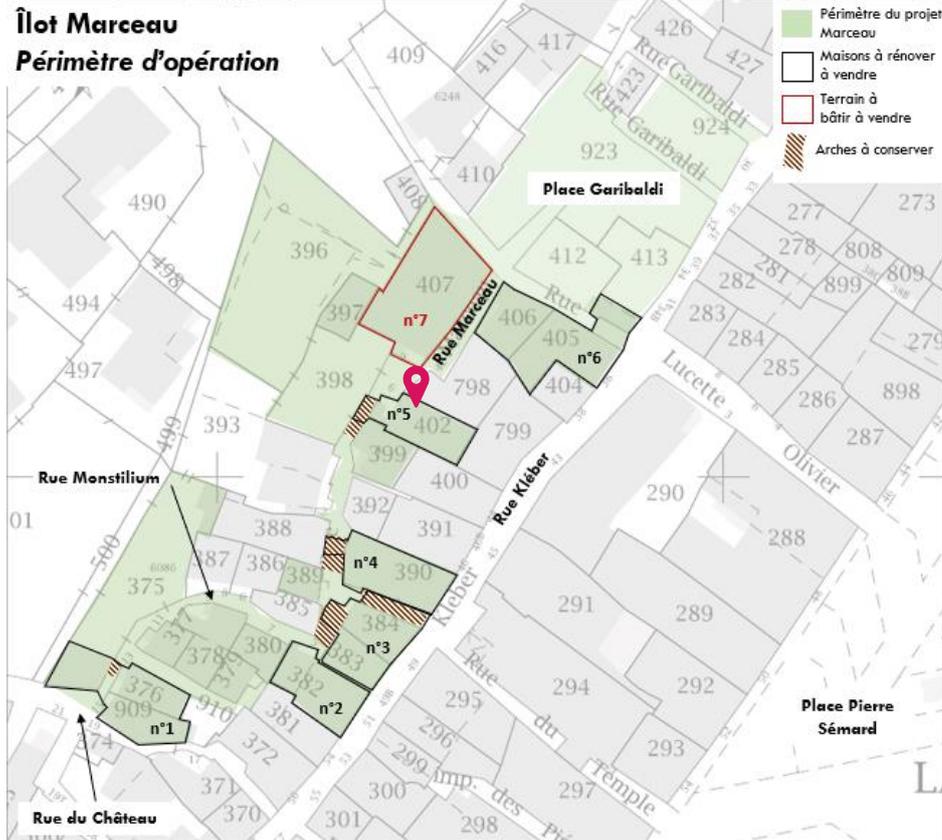
		BD 390
Très modeste	Anah	63 000,00 €
	CCARC	5 000,00 €
	PTZ	47 105,98 €
	Eco PTZ	
	Classique	0,00 €
RAC propriétaire		35 408,10 €
Modeste	Anah	49 000,00 €
	CCARC	5 000,00 €
	PTZ	46 042,39 €
	Eco PTZ	
	Classique	0,00 €
RAC propriétaire		58 000,68 €
Intermédiaire	Anah	22 000,00 €
	CCARC	0,00 €
	PTZ	
	Eco PTZ	30 000,00 €
	Classique	63 105,98 €
RAC propriétaire		105 009,60 €
Supérieur	Anah	16 000,00 €
	CCARC	- €
	PTZ	
	Eco PTZ	30 000,00 €
	Classique	69 105,98 €
RAC propriétaire		116 961,41 €

MAISON n°5

Situation du bien

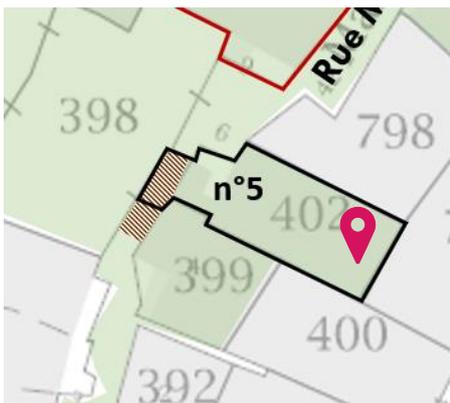
Adresse : 6 rue Marceau

Parcelles : BD 402



Description du bien

- ✓ environ 60 m² de surface habitable existante ainsi que deux terrasses
- ✓ 2 niveaux
- ✓ Potentiel : cave d'environ 48m² au RDC, chambre et SDB au 1^{er} étage, pièces de vie et accès terrasse au 2^e étage
- ✓ accès piétons uniquement, par la rue Marceau
- ✓ orienté Sud-Ouest
- ✓ possibilité d'un terrain accessible depuis la terrasse





Plans de projets soumis à une validation technique préalable

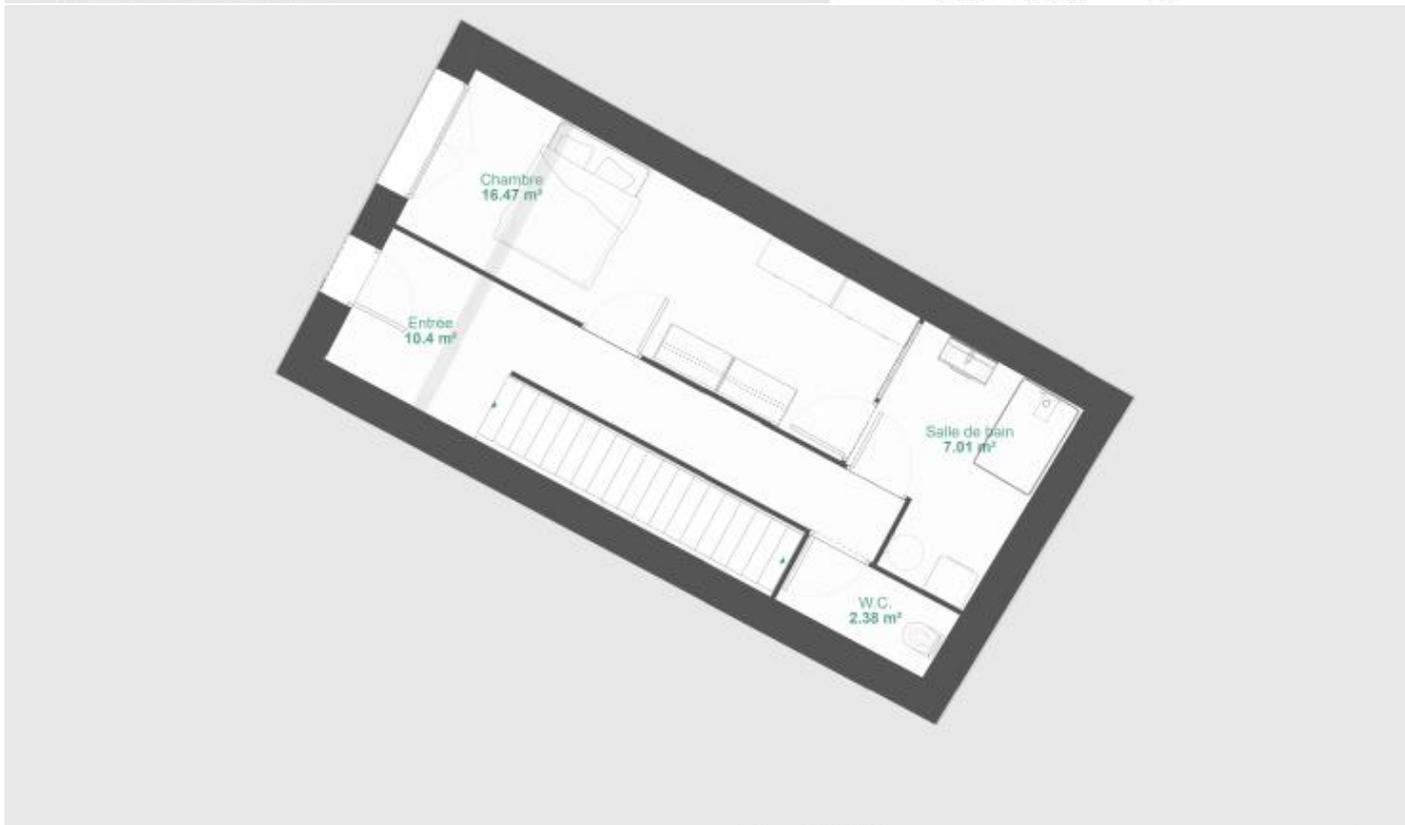


BD 402
RDC

PROJET

06/01/2023

1/50



Plans de projets soumis à une validation technique préalable



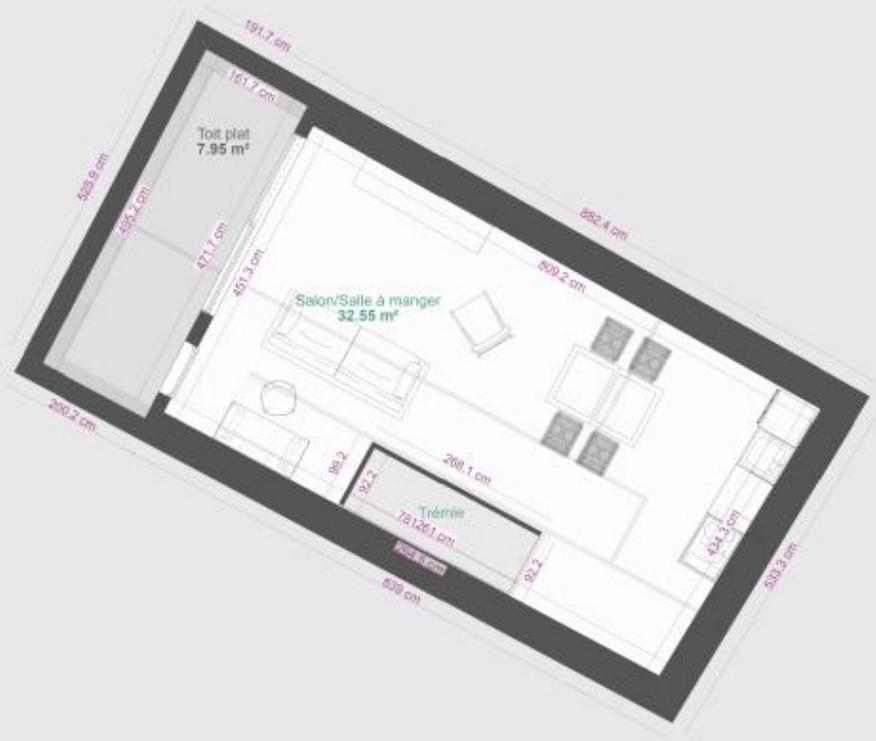
BD 402
R+1

PROJET

06/01/2023

1/50





Éléments financiers

Prix de vente maison n°5 : (hors frais de notaire)

Possibilité de minoration du prix de vente selon le revenu fiscal de référence.

Ménage TM	prix au m ²	Ménage M	prix au m ²	Ménage INT	prix au m ²	Ménage SUP	prix au m ²
10 400 €	173 €	11 304 €	188 €	19 500 €	325 €	22 750 €	379 €

Coûts estimés des travaux de rénovation et de maîtrise d'œuvre **68 026 € TTC** – données non contractuelles

Subventions mobilisables variables selon la catégorie de ressources, la composition du ménage et le projet de travaux (code couleur bleu, jaune, violet, rose) – données non contractuelles

Plan de financement prévisionnel – données non contractuelles :

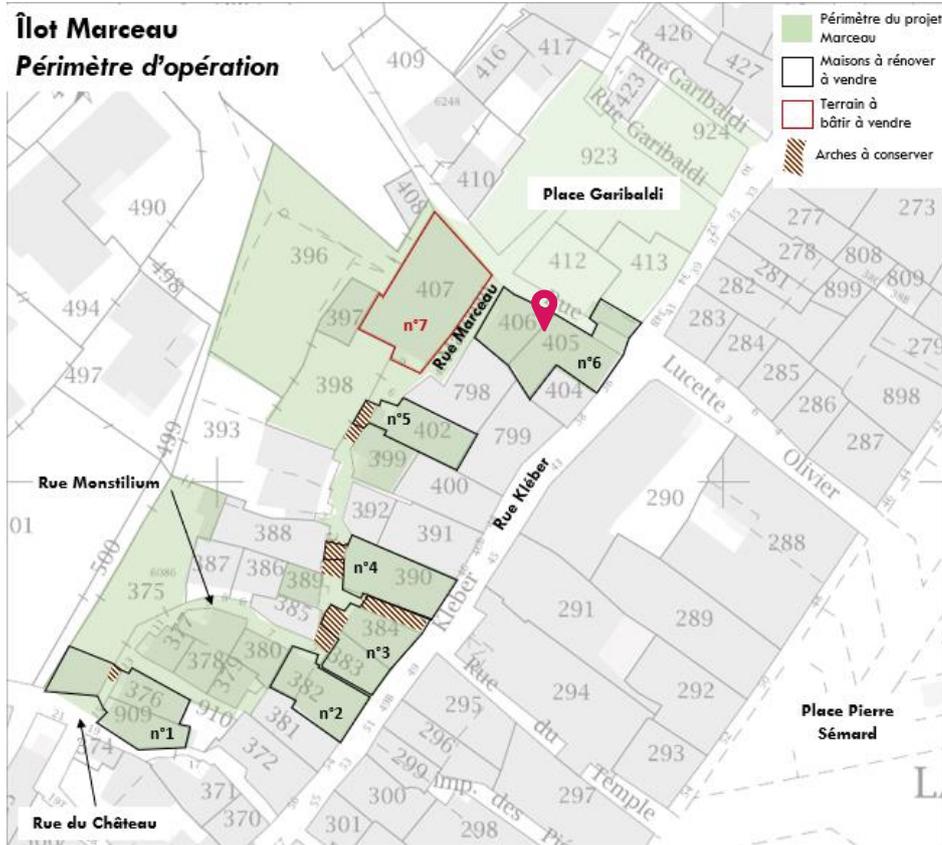
		BD 402
Très modeste	Anah	51 210,00 €
	CCARC	5 000,00 €
	PTZ	25 570,80 €
	Eco PTZ	
	Classique	0,00 €
RAC propriétaire		22 819,74 €
Modeste	Anah	39 830,00 €
	CCARC	5 000,00 €
	PTZ	32 712,32 €
	Eco PTZ	
	Classique	4 238,48 €
RAC propriétaire		35 156,63 €
Intermédiaire	Anah	11 000,00 €
	CCARC	0,00 €
	PTZ	
	Eco PTZ	30 000,00 €
	Classique	40 780,80 €
RAC propriétaire		77 658,45 €
Supérieur	Anah	8 000,00 €
	CCARC	- €
	PTZ	
	Eco PTZ	30 000,00 €
	Classique	43 780,80 €
RAC propriétaire		84 097,28 €

MAISON n°6

Situation du bien

Adresse : 36 rue Kléber

Parcelles : BD 405-406



Description du bien

- ✓ 110 m² de surface habitable existante
- ✓ 4 niveaux
- ✓ accessibilité voiture par la rue Kléber, accès par la rue Lucette Olivier
- ✓ orienté Nord-Est-Ouest, donne sur la place Garibaldi
- ✓ cour extérieure attenante/terrain de 80 m² sur la parcelle BD 406











Plans de projets soumis à une validation technique préalable

PROJET 1 LOGEMENT
 Kazi Kaza
 R+2 15/11/2022 1/50



Plans de projets soumis à une validation technique préalable

PROJET 1 LOGEMENT
 Kazi Kaza
 R+3 15/11/2022 1/50

↑
N

Éléments financiers

Prix de vente maison n°6 : (hors frais de notaire)

Possibilité de minoration du prix de vente selon le revenu fiscal de référence.

Ménage TM	prix au m ²	Ménage M	prix au m ²	Ménage INT	prix au m ²	Ménage SUP	prix au m ²
22 000 €	200 €	23 913 €	217 €	41 250 €	375 €	48 125 €	438 €

Coûts estimés des travaux de rénovation et de maîtrise d'œuvre **103 457 € TTC (hors coût d'aménagement de la BD 406)**
 – données non contractuelles

Subventions mobilisables variables selon la catégorie de ressources, la composition du ménage et le projet de travaux (code couleur bleu, jaune, violet, rose) – données non contractuelles

Plan de financement prévisionnel – données non contractuelles :

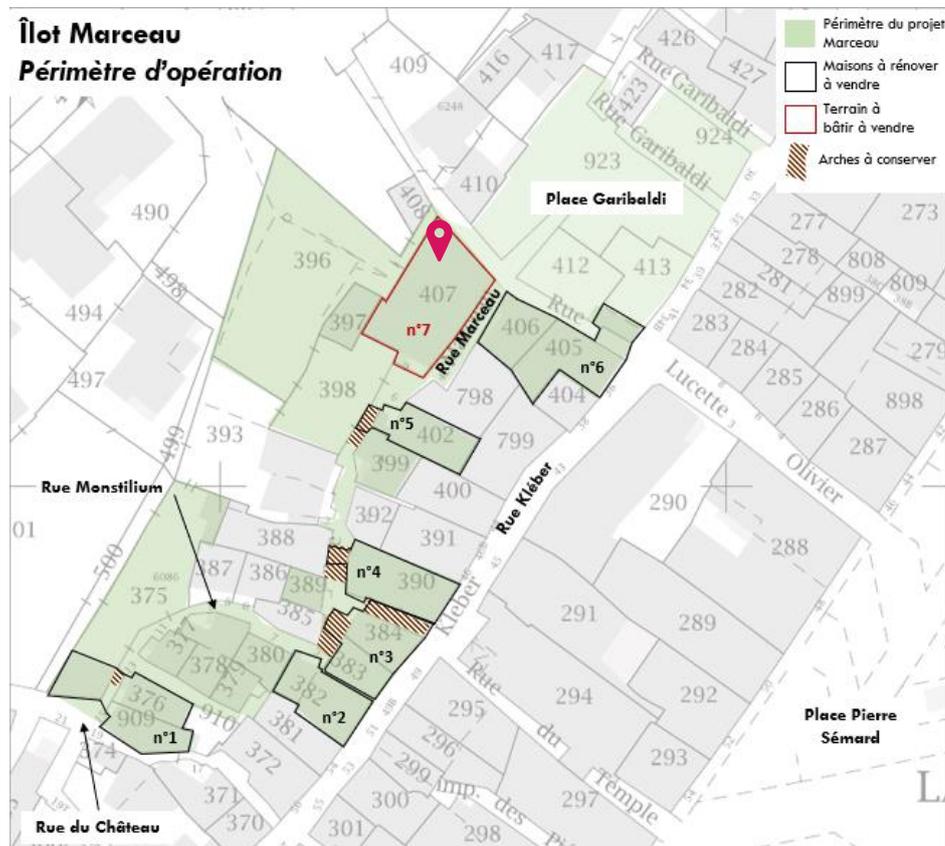
		BD 405-406
Très modeste	Anah	63 000,00 €
	CCARC	5 000,00 €
	PTZ	53 021,98 €
	Eco PTZ	
	Classique	11 532,97 €
RAC propriétaire		58 735,40 €
Modeste	Anah	49 000,00 €
	CCARC	5 000,00 €
	PTZ	53 021,98 €
	Eco PTZ	
	Classique	25 532,97 €
RAC propriétaire		74 759,59 €
Intermédiaire	Anah	22 000,00 €
	CCARC	- €
	PTZ	
	Eco PTZ	30 000,00 €
	Classique	80 554,95 €
RAC propriétaire		125 103,83 €
Supérieur	Anah	16 000,00 €
	CCARC	- €
	PTZ	
	Eco PTZ	30 000,00 €
	Classique	86 554,95 €
RAC propriétaire		138 378,26 €

TERRAIN À BÂTIR n°7

Situation du bien

Adresse : 9 rue Marceau

Parcelles : BD 407



Description du bien

- 175 m² de surface de parcelle
- accessibilité piétonne par la rue Lucette Olivier
- orienté Nord-Est, donne sur la place Garibaldi, surplombe la rue Marceau
- jardin attenant

Éléments financiers

Prix de vente parcelle n°7 :

Ménage TM	prix au m ²	Ménage M	prix au m ²	Ménage INT	prix au m ²	Ménage SUP	prix au m ²
14 000 €	80 €	14 000 €	80 €	17 500 €	100 €	17 500 €	100 €

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

Parcelles cadastrées sous les numéros BD 376 et BD 909

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.

parcelles cadastrées sous les numéros BD 376 et BD 909

Bien : désigne les 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.

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.

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'évènement 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 :**

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.

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 :

- 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 libérera 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 réglementaires, 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.

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

Parcelle cadastrée sous le numéro BD 382

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.

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.

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'évènement 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 :

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.

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 :

- 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 réglementaires, 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.

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

Parcelles cadastrées sous les numéros BD 383-384

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.

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.

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'évènement 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 :

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.

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 :

- 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 réglementaires, 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.

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

Parcelle cadastrée sous le numéro **BD 390**

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.

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.

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'évènement 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 :**

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.

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 :

- 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 réglementaires, 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.

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

Parcelle cadastrée sous le numéro BD 402

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.

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.

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'évènement 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 :

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.

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 :

- 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 réglementaires, 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.

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

Parcelles cadastrées sous les numéros BD 405 et BD 406

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.

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.

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'évènement 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 :

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.

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 :

- 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 réglementaires, 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.

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

Parcelle cadastrée sous le numéro BD 407

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.

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.

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'évènement 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 :**

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.

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 ;

- 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 réglementaires, 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.



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 réglementaires, 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

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 moyennement cohérente : 3/5 composition non cohérente : 0/5		2	0
Résultat final pour le dossier					0

CARNET DE FAÇADES

2020 / 2025



AUJOURD'HUI
POUR L'**Habitat**

Ardèche
Rhône
Alpion
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

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

Le Teuil

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
DRÔME

Calé de
l'Ardèche

Paroles d'élus

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 Pévère Maire du **Teil**

Glossaire



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

LES VOLETS 2

LA BAIE / LA FENÊTRE 3

L'ENCADREMENT 4

Partie de l'enduit
ou maçonnerie
entourant la baie

L'APPUI DE FENÊTRE 5

LE GARDE CORPS 6

LE BANDEAU 7
Pièce horizontale
qui marque la
division des étages

L'EMBRASURE 8

Espace dans l'épaisseur
d'un mur défini par le
perçement d'une baie

LE TRUMEAU 9

Pan de mur entre
deux fenêtres au
même niveau

10 LE CHÂINAGE 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

1.1 LA LECTURE DE LA FAÇADE ANCIENNE

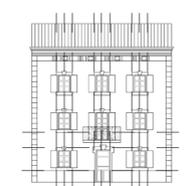
Toutes les façades sont organisées sur un même principe d'alignement horizontal pour les appuis de fenêtres et/ou linteaux, et vertical pour les fenêtres, avec une symétrie par rapport à la porte principale.

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.



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.

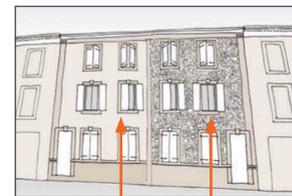
La couche de finition pourra avoir un aspect coloré grâce à l'usage de sables naturellement colorés ou d'ocres naturelles. Elle devra avoir un aspect lissé, par souci d'homogénéisation mais également pour un meilleur vieillissement du support (nettoyage naturel par la pluie). Les enduits de type frotté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



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 rejointoiment

Le rôle de l'enduit de rejointoiment 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 ?

2.2 LES STUCS OU PEINTURES...

Les stucs sont des enduits minces de finition à la chaux. Le sable est remplacé par du granulats 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'ordonner 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

COMMENT TRAITER LES DÉTAILS ?

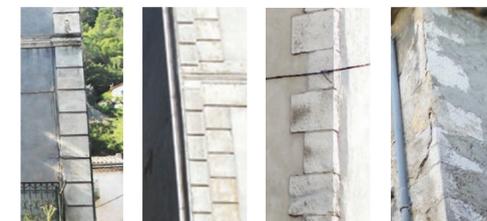
3.3 CHAÎNAGES D'ANGLE...

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.

3.4 ZINGUERIE...

Un ravalement de façade doit s'accompagner d'une rénovation de 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.

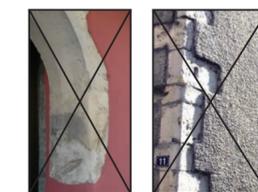


L'usage du zinc est conseillé car le PVC, outre son esthétique peu valorisante, n'est pas un matériau durable et pérenne dans son usage en extérieur (forte dégradation avec l'eau, les UV, le froid).



Sont proscrits :

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



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 : occupants des garde-corps, blocs de climatisation, marquises, réseaux d'eau 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.

4.1.2 Les fenêtres

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

4.1.3 Les volets

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



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...).



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.



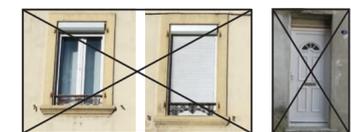
Dans la mesure du possible, il est préférable de restaurer ou copier les modèles historiques comme :

- 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.

COMMENT GÉRER LES MENUISERIES ET LES FERRONNERIES ?



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 ouvrages de grande qualité.



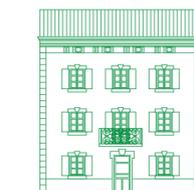
Il faut, dans la mesure du possible, tenter de restaurer les modèles historiques déjà en place et, si besoin, ne pas hésiter à solliciter l'aide et l'avis d'un professionnel. Ne pas mettre en place des modèles contemporains qui nuiraient à l'esthétique de la façade.



Exemples de ferronneries à conserver.



Exemples de menuiseries d'origine.





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

ANNEXE 6 – CALENDRIER DE L'AMI

