

**PROTOCOLE D'ACCORD ENTRE LA VILLE DE LE TEIL
ET L'ACQUEREUR RETENU DANS LE CADRE DE
L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR L'ILOT
MARCEAU EN VUE DE LA CESSION DU LOT 3 –
LOGEMENT 1 SUD**

COMMUNE DU TEIL EN ARDÈCHE

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1 **Vendeur** : Commune du Teil, Adresse : Mairie du Teil, Rue de l'Hôtel de Ville, 07400 Le Teil.
Représentée par Monsieur Le Maire **Olivier Pévérilli**

1.2 **Acquéreur** : Madame, Monsieur **XXX**, résidant au **XXX**

Né le **XXX** à **XXX**

Lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt lot 3, dont le jury s'est tenu le **XXX**

Ci-après dénommé(e) "l'Acquéreur".

ARTICLE 2 : OBJET DU PROTOCOLE

Ce protocole vise à encadrer les engagements réciproques du Vendeur et de l'Acquéreur en vue de la réhabilitation et de l'occupation du bien en copropriété (ou division en volume à définir), 50 rue Kleber, 07400 Le Teil (lot 3) Logement 1 Sud situé dans l'îlot Marceau, tel que défini dans l'appel à manifestation d'intérêt publié par la Ville de Le Teil.

ARTICLE 3 : DESCRIPTION DU BIEN LOT 4

Le bien cédé dans le cadre de ce protocole est décrit comme suit :

Lot 3, logement 1 sud sous le statut de copropriété (ou division en volume à définir), de l'appel à manifestation d'intérêt Marceau :

- Maison (en R+2) adressée au 50 rue Kleber, 07400 Le Teil sur les parcelles cadastrées BD 383-384, d'une superficie de surface habitable d'environ 85 m², et 7 m² de surfaces annexes constituées de terrasse (7 m²).

ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DE LA VILLE DE LE TEIL

- 4.1 La Ville garantit la mise à disposition du bien en l'état, conformément aux termes prévus dans l'annexe 1 du règlement de l'appel à manifestation d'intérêt et notamment la mise en sécurité et la stabilisation du bâti (structure, clos et couvert).
- 4.2 La Ville s'engage à accompagner l'Acquéreur dans la mise en relation avec des partenaires (Ardèche Habitat, la maîtrise d'œuvre Atelier d'Architecture 3A etc.) pour la définition de son programme de travaux et l'obtention d'aides techniques.
- 4.3 La Ville a mis en place des ateliers collectifs animés par l'équipe AMO (Unitoit/Carole Samuel) pour initier une réflexion collective sur un projet de vie de quartier qui implique les futurs acquéreurs.

ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DE L'ACQUEREUR

5.1 Occupation et usage du bien

L'Acquéreur s'engage à occuper le bien en tant que résidence principale pendant une durée minimale de 9 ans. A défaut des clauses anti-spéculatives seront appliquées telles que précisé dans l'annexe du règlement de l'Appel à Manifestation d'intérêt et dans la promesse synallagmatique de vente.

5.2 Réalisation des travaux

L'Acquéreur s'engage à :

- réaliser les travaux dans un délai maximum de 12 mois à compter de la signature de l'acte authentique, sachant qu'un délai complémentaire pourrait être accordé par la commune, sur demande de l'acquéreur, au vu de circonstances exceptionnelles dûment justifiées ;
- Respecter les prescriptions architecturales et techniques figurant dans le cahier des charges annexé à l'acte de vente.
- Atteindre une performance énergétique de classe C minimum.

5.3 Engagement financier

L'Acquéreur s'engage à présenter un plan de financement viable couvrant l'achat et les travaux de rénovation lui incombant, incluant les éventuelles subventions mobilisables.

5.4 Participation collective

L'Acquéreur qui a autant que possible participé aux ateliers collectifs organisés par la Ville dans le cadre de la démarche de co-construction du projet de quartier, s'engage à participer à la dynamique mise en place entre les futurs acquéreurs. Ces rencontres ont pour objectif :

- Définir les besoins communs des acquéreurs et habitants actuels.
- Identifier des actions concrètes de mutualisation (jardins partagés, commande groupée de matériaux, etc.).
- Favoriser l'émergence d'un projet collectif porteur de lien social et adapté aux attentes locales.

Un espace est réservé pour que les acquéreurs puissent affiner ensemble leurs initiatives et propositions. Ces initiatives seront reprises dans un document collaboratif qui devra être rédigé par le collectif avant la signature des actes authentiques de ventes des parcelles.

En première base, à l'issue du travail d'atelier mené, un projet collectif « version 0 » rédigé par l'AMO Unitoit et Carole Samuel est intégré en **annexe 1**.

Article 6 : PROGRAMME DE TRAVAUX DU LOT

Le détail du programme de travaux prévisionnel du lot 4 est précisé dans en **annexe 2 et 3** du présent document, qui comprend :

- La distinction entre les travaux de gros œuvre portés par la Ville du Teil et les travaux de second œuvre à charge de l'acquéreur.
- Une estimation des surfaces plancher du lot concerné, sachant que l'acquéreur doit prendre en compte les impacts des interventions sur l'isolation des murs et sous rampants qui peuvent minimiser ces mètres carrés.

L'Acquéreur s'engage à respecter les modalités et exigences définies dans cette annexe.

6.1 Nature des travaux

L'Acquéreur s'engage à entreprendre une réhabilitation complète du bien acquis, incluant :

- L'amélioration énergétique du logement (isolation thermique, ventilation, chauffage performant).
- La réhabilitation des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.
- L'aménagement intérieur en accord avec les normes de confort et d'habitabilité.

6.2 Exigences techniques

Les travaux devront dans la mesure du possible respecter un cahier des charges précis qui inclut :

- Le choix de matériaux durables et écologiques
- Une amélioration des performances énergétiques, avec un objectif minimum de classe énergétique C.

6.3 Suivi et validation des travaux

L'Acquéreur devra engager un maître d'œuvre qualifié pour assurer le suivi des travaux de second œuvre.

Une visite de contrôle pourra être effectuée, par la Ville et/ou Soliha et/ou l'ANAH en cas de cofinancement, pour attester de la conformité des travaux réalisés.

À l'issue des travaux, un rapport de validation sera remis à la Ville pour confirmer le respect des engagements pris.

ARTICLE 7 : MODALITES FINANCIERES ET CONDITIONS DE CESSION

7.1 Prix de vente

Le prix de vente du bien est fixé à **XXX euros** avec une décote appliquée en fonction des ressources de l'Acquéreur, conformément au règlement de l'AMI et au plafond de ressource de l'ANAH en vigueur au moment du dépôt de candidature et du Jury.

7.2 Clause anti spéculative

Toute plus-value réalisée lors de la revente du bien avant l'échéance des 9 ans sera partiellement reversée à la Ville, selon les modalités définies dans La Promesse Synallagmatique de Vente qui explicitera obligatoirement la clause anti-spéculative

7.3 Étapes d'acquisition

L'acquisition se déroule selon les étapes suivantes :

1. Participation aux ateliers collectifs : Implication dans les travaux participatifs pour coconstruire le projet de quartier.
2. Signature du présent protocole d'accord : Accord initial formalisant les engagements mutuels sur le projet de rénovation et les conditions de vente.
3. Signature de la promesse de vente : consolidant les engagements réciproques.

4. Validation du projet: collaboration avec l'équipe mandatée (Ardèche Habitat) pour valider le préprogramme de travaux et architectural.
5. Signature de l'acte de vente définitif : Une fois les conditions suspensives levées, signature de l'acte définitif et transfert de propriété.

Un planning prévisionnel est proposé en **Annexe 4** du présent protocole d'accord. Ce planning inclut :

- Les étapes de validation du préprogramme de travaux et architectural
- Les jalons pour le montage des financements

7.4 Réalisation des travaux :

L'acquéreur coordonne et finance les travaux, avec validation finale par la Ville.

ARTICLE 8 : NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS

7.1 En cas de non-respect des engagements pris par l'Acquéreur (occupation, travaux, etc.), des clauses pénales pourront être appliquées.

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS FINALES

Ce protocole prendra effet dès sa signature par les deux parties.

Tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent protocole sera soumis aux juridictions compétentes.

Fait à Le Teil, le

Signatures :

Monsieur Le Maire de la Ville de Le Teil

Olivier Pévère

L'Acquéreur

Mr **Mme XXX**



CAROLE SAMUEL



MISE EN PLACE D'UNE DYNAMIQUE PARTICIPATIVE DANS L'ÎLOT MARCEAU



PROJET COLLECTIF

VERSION 0 : A REDIGER PAR LES MEMBRES DU GROUPE

Ce document vise à formaliser les éléments clés du projet commun de l'îlot Marceau, notamment en termes de valeurs, de raison d'être, de gouvernance et de modalités de collaboration.

Cette version, rédigée par l'équipe AMO s'appuie sur les réflexions et expérimentations menées avec les habitants lors des ateliers, mettant en lumière leurs avancées et leurs attentes sur ces sujets. Cette note constitue donc une base commune pour bien démarrer cette nouvelle aventure collective, celle de la réhabilitation de leurs maisons, mais aussi de la future vie du quartier. **Il conviendra au groupe de rédiger leur projet collectif de la manière qui leur semble approprié en temps utile.**

VALEURS FONDAMENTALES

Le projet repose sur plusieurs valeurs partagées par les habitants

- **Coopération** : Encourager l'entraide et le partage des ressources.
- **Inclusion** : Veiller à ce que chaque voix soit entendue et prise en compte.
- **Autonomie** : Développer des outils et des méthodes permettant aux habitants de prendre en main la gestion du projet.
- **Transparence** : Assurer une communication ouverte et accessible.
- **Bienveillance** : Favoriser un climat de confiance et de respect mutuel.

RAISON D'ETRE

La raison d'être du projet est de créer un cadre collectif où les habitants peuvent s'organiser ensemble pour développer des actions concrètes répondant à leurs besoins et aspirations de vie sur le quartier Kleber.

Il s'agit donc bien d'un espace d'expérimentation et d'apprentissage mutuel, favorisant une dynamique collective durable, en lien avec les habitants du quartier, et le comité de quartier existant. **Il conviendra au groupe de voir s'il est pertinent de monter une nouvelle association ou bien de s'appuyer sur le comité de quartier.** Une rencontre est prévue en ce sens. De fait, la rédaction du projet collectif par les habitants ne pourra être pleinement aboutie qu'une fois que des perspectives plus claires seront faites sur ce point mais également sur les choix qui auront été fait sur la nature des travaux réalisés sur le quartier.

GOVERNANCE & ORGANISATION

À ce stade, les habitants ont expérimenté plusieurs outils et approches favorisant une gouvernance partagée. Entre autres :

- Mise en place d'un **cadre de sérénité et de communication** pour garantir un fonctionnement inclusif et bienveillant. Ce cadre repose sur des principes clés tels que : bienveillance, non-jugement, écoute active, respect des différences, absence d'interruptions, bonne humeur, entraide, sincérité et confiance.
- Expérimentation de la **prise de décision par consentement**, permettant de construire des choix collectifs sans bloquer le processus.
- Utilisation des **Six Chapeaux de Bono** pour structurer la réflexion et favoriser la prise en compte de différentes perspectives.

Sur la base des échanges et des expérimentations, plusieurs modalités de collaboration se dessinent :

- **Réunions régulières** : Planification de rencontres structurées avec des rôles définis pour assurer une animation fluide.
- **Espaces d'échange ouverts** : Maintien de moments d'échange informels pour renforcer la cohésion du groupe.
- **Outils de suivi et de communication** : Formalisation des décisions et partage des avancées via des supports accessibles à tous.

L'équipe AMO, et notamment Romain d'Unitoit reste disponible si le groupe a besoin d'être soutenu dans sa dynamique. Une palette d'outils a également été transmise au groupe pour leur permettre d'animer leurs échanges.

PROJECTIONS FUTURES

Le groupe a déjà exprimé ses envies et ambitions pour le futur quartier. Les habitants souhaitent :

- Créer du lien entre les futurs voisins.
- Organiser des activités collectives (barbecues, événements festifs, sorties communes).
- Mutualiser des ressources et des services (courses communes, trajets partagés, garde d'enfants).
- Développer des espaces de convivialité et d'entraide (jardin partagé, ateliers bricolage et cuisine).

AMI LE TEIL / ILÔT MARCEAU – PROJET COLLECTIF V0

Ces aspirations traduisent une volonté forte de construire un cadre de vie solidaire et dynamique, où chaque habitant pourra trouver sa place et s'impliquer selon ses envies et compétences. Ces envies sont sujet à évolution au cours de la vie du projet mais également du cheminement collectif qu'il reste à parcourir.

PROCHAINES ETAPES

Pour renforcer la structuration du projet, les actions suivantes sont envisagées et pourront être menées si le groupe pense cela utile :

- Validation collective d'une **charte de valeurs** intégrant les principes et modalités établis ;
- Visites de projets collectifs inspirants ;
- Intégration progressive des perspectives d'aménagement du quartier dans la réflexion collective pour aboutir à la rédaction d'un projet partagé
- Rencontre avec le comité de quartier (comité Kleber)

CONCLUSION

Le groupe a réussi à franchir une première étape importante en matière de gouvernance et d'organisation pour collaborer. Les habitants se sont appropriés des outils favorisant une organisation collective efficace et autonome.

Il reste à poursuivre cette dynamique en consolidant les pratiques. Il est assez clair que c'est en avançant sur l'aménagement du quartier et en démarrant l'opérationnel des travaux de rénovation que cette dynamique va se structurant davantage. Les modalités de fonctionnement pour assurer la pérennité du projet sont là, il convient à présent de l'entretenir et de construire ensemble un cadre de vie harmonieux et solidaire dans le quartier.

Annexe 2 : liste sommaire des travaux à réaliser par la commune et l'acquéreur

Les travaux à charge de la Mairie (Clos couvert - Gros œuvre)
et acquéreurs (second œuvre)

Travaux gros œuvre – clos couvert Ville :

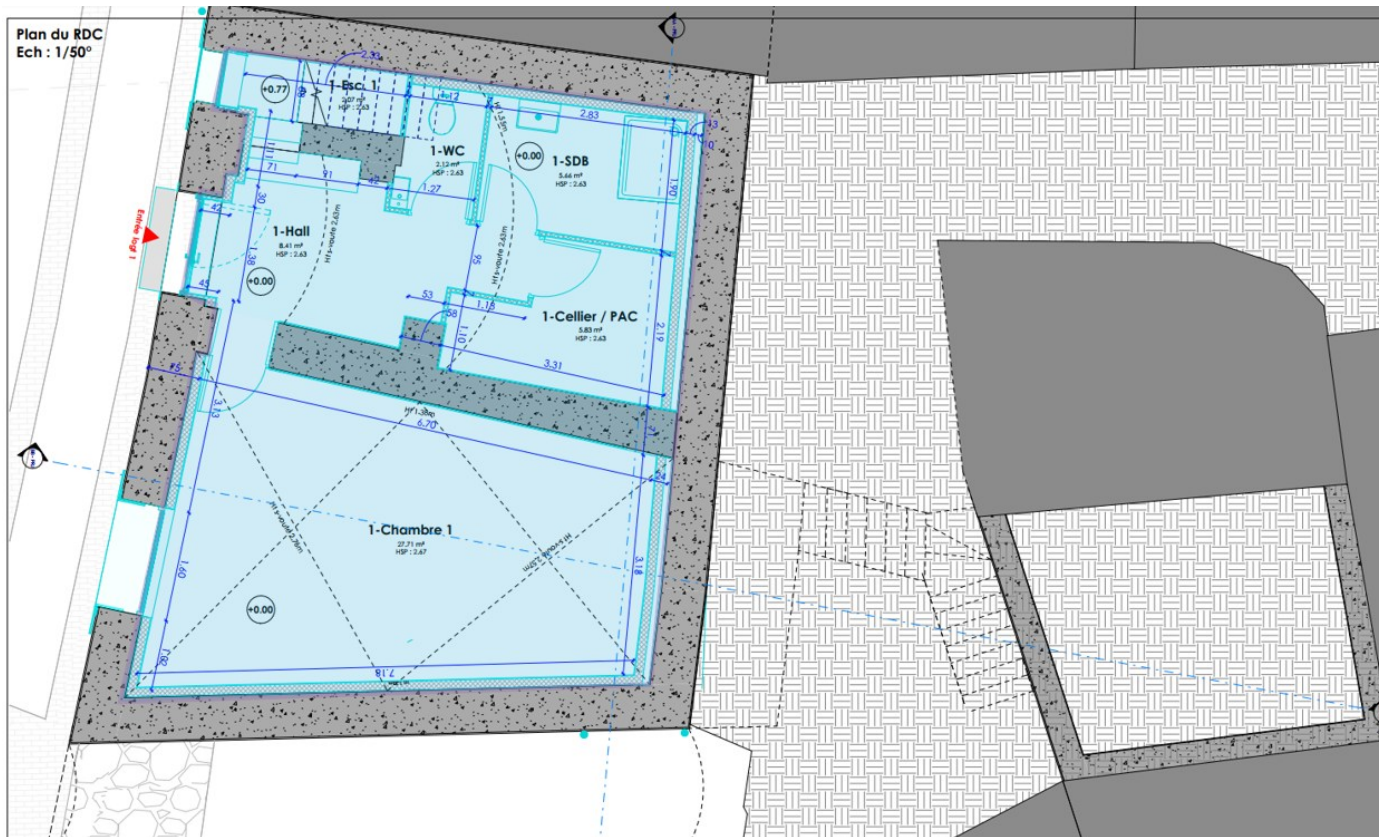
- ✓ Bonne tenue structurelle (y compris balcon)
- ✓ Toiture – charpente - couverture en bon état (neuve ou révisée)
- ✓ Plancher et mur en bon état structurel
- ✓ Menuiseries neuves (aluminium)
- ✓ Respect de normes d'habitabilité (exemple escalier praticable)
- ✓ Reprise d'enduits si démolitions extérieures
- ✓ Présence d'un extérieur – type terrasse par lot

Travaux second œuvre acquéreurs :

- ✓ Enduits façades
- ✓ Electricité
- ✓ Réseaux intérieurs (eau potable, eaux usées, électricité, internet - téléphonie..)
- ✓ Plomberie – sanitaires – SDB
- ✓ Isolation (murs – toit – sol)
- ✓ Installation chauffage – ventilation
- ✓ Revêtements sol, mural, plafond
- ✓ Ouvertures – velux complémentaires ou agrandissements fenêtres non programmés
- ✓ Reconfigurations intérieures (murs cloisons)
- ✓ Volets
- ✓ Extensions non programmées
- ✓ Cuisine - électroménager
- ✓ Ameublement

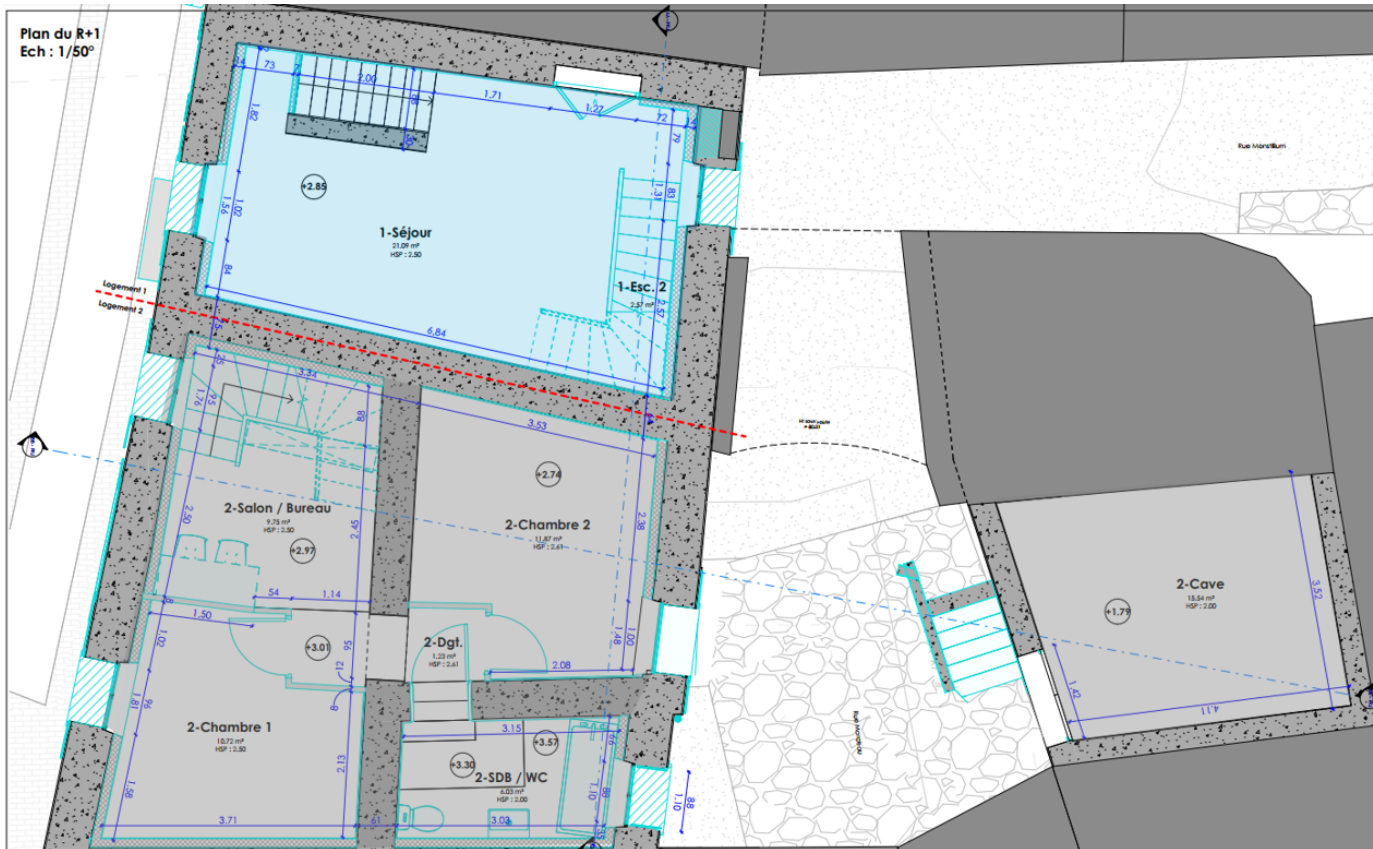
5

Annexe 3 – non contractuelle : Plan et surfaces après travaux, Lot 3 logement 1 SUD

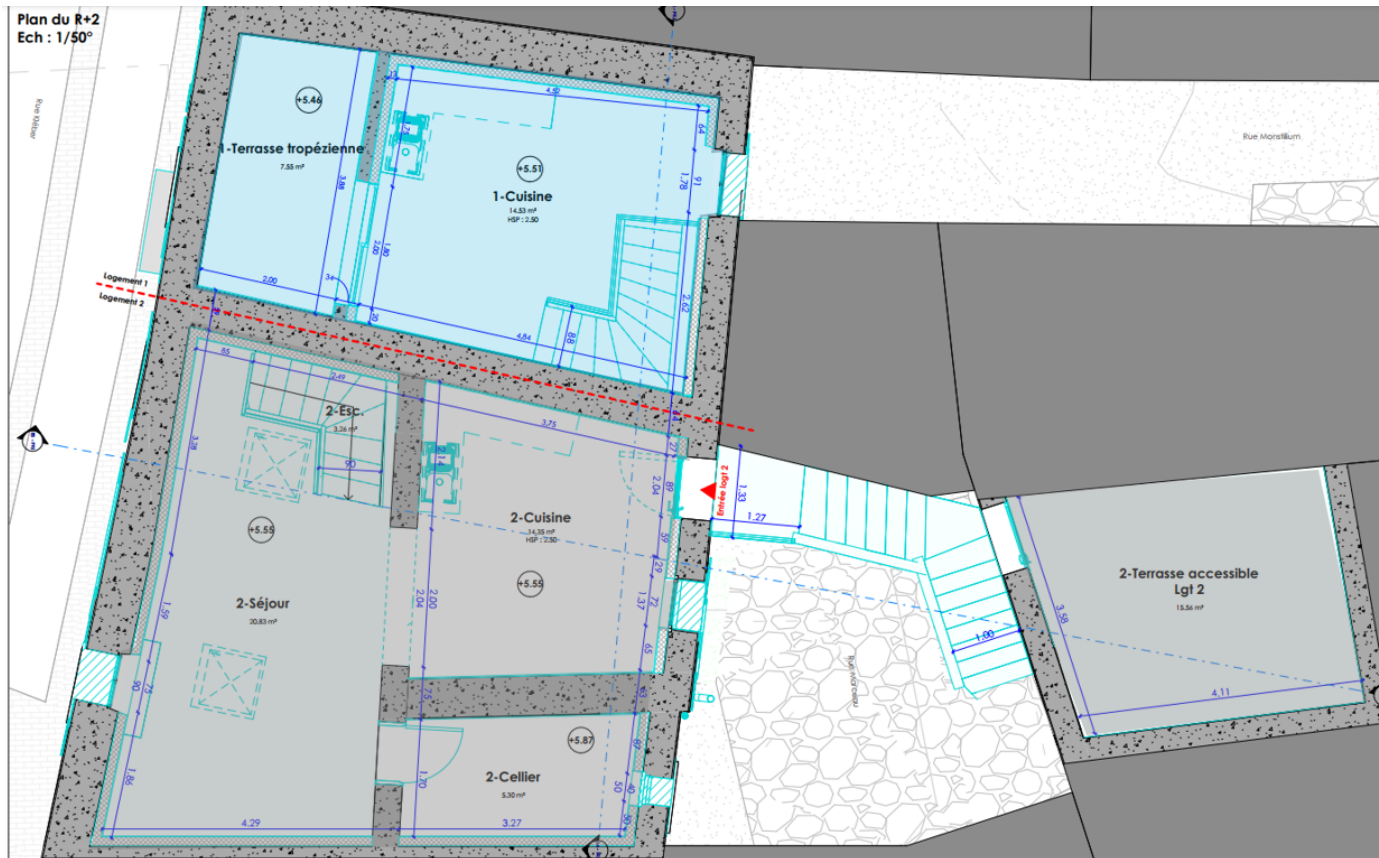


RDC

Logement 1 SUD – env. 50 m² (RDC) : Chambre 1 (28 m²), Hall (8 m²), SDB (6 m²), WC (2 m²), Cellier /PAC (6 m²)



R+1 **Logement 1 SUD – env. 21 m² (R+1) : Séjour (21 m²)**



R+2 **Logement 1 SUD – 14 m² (R+2) : Cuisine (14 m²) + terrasse tropézienne (7.50 m²)**

Annexe 4 – non contractuelle : calendrier prévisionnel

