



COMMUNE DE LE TEIL

EXTRAIT

du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Exercice : 29
Présents : 27
Absents : 2

L'An Deux Mille Vingt Trois, le six mars dans la salle Caravane Monde, à 18 heures, le Conseil Municipal de la Commune s'est réuni en session ordinaire sur convocation en date du 28 février 2023 et sous la présidence de Monsieur Olivier PEVERELLI, Maire.

Pour : 27
Abstention : 1
Contre :

Présents : MM Bayle, Bornes, Boukal, Buard, Chabaud, Chezeau, Dersi, Diatta, Faure-Pinault, Gaillard, Galiana, Gleyze, Griffé, Guillot, Heyndrickx, Jouve, Laville, Lorenzo, Mazellier, Mazeyrat, Michel, Noël, Peverelli, Segueni, Tolfo, Valla, Vallon.

Excusés : Mme Keskin (pouvoir à M. Dersi).

Absente : Mme Garraud

Secrétaire : M. Richard Dersi

Objet : Protocole d'accord foncier avec DIGNEO Foncière Logement en vue de la résorption de l'habitat indigne et la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron

Suite au séisme du 11 novembre 2019, un contrat de Projet Partenarial d'Aménagement a été signé avec la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron et prévoit un programme d'actions à conduire pour la reconstruction de la commune de Le Teil.

La délibération n°128 du Conseil municipal du 12 décembre 2022 portant sur la signature d'un Avenant N°1 au contrat PPA est venue intégrer de nouvelles actions en matière de résorption de l'habitat indigne, notamment les opérations des ilots du 92-94 rue de la république et de l'hôtel de France sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes Ardèche Rhône-Coiron.

Au même titre que l'opération réalisée sur l'ilot du 16 rue de la république, la Communauté de communes Ardèche Rhône-Coiron porte les acquisitions et les travaux de dépollution, désamiantage, démolition et confortement des avoisinants en vue de la rétrocession des emprises à un opérateur pour la construction d'un programme d'habitat neuf.

Dans ce cadre-là, le groupe Action Logement, signataire du contrat PPA s'est positionné via sa filiale DIGNEO Foncière Logement pour la construction de programmes d'habitats neufs sur les ilots du 92-94 rue de la république et de l'hôtel de France.

Le Conseil Municipal,
Après Avoir Délibéré,

APPROUVE la signature du projet de protocole d'accord foncier en vue de la résorption de l'habitat indigne avec DIGNEO Foncière Logement et la Communauté de communes sur les ilots du 92-94 rue de la république et de l'hôtel de France tel que présenté et ci-annexé,

DONNE POUVOIR au Maire pour toutes les démarches et signatures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Maire,



Olivier PEVERELLI

Pour extrait conforme



Le Secrétaire de séance,



Richard DERSI



VILLE DU TEIL – COMMUNAUTE DE COMMUNES ARDECHE RHONE COIRON

PROTOCOLE D'ACCORD FONCIER EN VUE DE LA RESORPTION DE L'HABITAT INDIGNE

Entre

- 1) La **COMMUNE DU TEIL** collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Ardèche, dont le siège est à Le Teil (07400) en l'Hôtel de Ville sis rue de l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro XXX XXX XXX.

Prise en la personne de son maire en exercice, Olivier PEVERELLI, dûment habilité à l'effet des Présentes en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du [...], rendue exécutoire par sa transmission à la Préfecture de [XXX] le [XXX] et régulièrement affichée en Mairie depuis [XXX] et dont une copie certifiée conforme à l'original par le Maire est demeurée ci-annexée après mention.

Ci-après désignée « la Ville »

- 2) La **COMMUNAUTÉ DE COMMUNES Ardèche RHÔNE COIRON**, établissement public de coopération intercommunale, personne morale de droit public située dans le département de l'Ardèche, dont le siège est à Cruas (07350) sis 10 avenue de la Résistance, identifiée au SIREN sous le numéro 200 071 405.

Prise en la personne de son Président en exercice, Yves BOYER, dûment habilité à l'effet des Présentes en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 14 février 2023, rendue exécutoire par sa transmission à la Préfecture de [XXX] le [XXX] et régulièrement affichée en xxx depuis [XXX] et dont une copie certifiée conforme à l'original par le Maire est demeurée ci-annexée après mention.

Ci-après désignée « la Communauté de communes »

- 3) L'**ASSOCIATION FONCIERE LOGEMENT**, association loi 1901, ayant son siège social à Paris 13ème, 21 quai d'Austerlitz CS 1145275643 Paris Cedex 13, identifiée au SIREN sous le numéro 443 966 510.

Représentée par Monsieur Yanick Le Meur, agissant en qualité de Directeur Général, aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de la décision du conseil d'administration tenu le 23 novembre 2022.

Ci-après désignée « l'Association » ou « AFL » ou « DIGNEO- Foncière Logement »

DEFINITIONS

Préalablement au Protocole objet des Présentes, et pour sa parfaite compréhension, il est précisé la définition de certains mots et expressions.

Biens désigne les terrains et constructions destinés à être cédés à l'Association, tels qu'ils sont désignés à l'article 2 du Protocole.

DIGNEO désigne le dispositif de lutte contre l'habitat indigne porté par l'association Foncière Logement et financé par le groupe Action Logement.

Programme d'intervention désigne le programme d'intervention proposé par Foncière Logement – Digneo pour intervenir sur les immeubles identifiés comme insalubres ou comportant des logements indignes. Le Programme d'intervention cible est proposé par Foncière Logement – Digneo en conclusion d'une étude de faisabilité sur les biens ciblés. Il est définitif à la suite des études de calibrage, le cas échéant, et de la signature d'une promesse de vente.

Période d'exclusivité désigne la période s'écoulant entre la signature du Protocole et la validation du Programme d'intervention définitif.

Parties désigne ensemble Foncière Logement – Digneo, la Ville et la Communauté de Communes.

Protocole ou Présentés désigne le présent protocole.

EXPOSE

I. PRESENTATION DU DISPOSITIF DIGNEO

Depuis sa création, Foncière Logement agit au sein du groupe Action Logement pour procurer des logements locatifs aux salariés du secteur privé tout en contribuant à la mixité sociale des villes et quartiers. En avril 2019, dans le cadre de la convention relative au Plan d'Investissement Volontaire d'Action Logement, l'association Foncière Logement s'est engagée à participer à la lutte contre l'habitat indigne ou insalubre, avec le soutien de l'État. A l'horizon 2022, elle investira 400 M€ de ressources Action Logement dans l'acquisition et la réhabilitation d'environ **4 000** logements dégradés, indignes, insalubres ou en péril dans les centres-villes.

Avec 37 600 logements produits depuis 2003, l'association à but non lucratif Foncière Logement s'est affirmée en tant qu'investisseur et opérateur au cœur des villes et des quartiers. Elle a ainsi créé dans les zones les plus tendues une offre de logement de qualité architecturale et environnementale, adaptée aux besoins des salariés quel que soit leur niveau de revenu.

Forte de cette expérience, d'un mode d'action agile et d'un modèle économique solide, Foncière Logement peut aujourd'hui mobiliser Digneo aux côtés des villes et territoires engagés dans la gestion de crise de l'habitat indigne.

Foncière Logement - Digneo a pour mission de participer à la résorption de l'habitat indigne en réalisant et en gérant des logements de qualité pour les salariés. Elle agit dans les zones tendues où la demande croissante des salariés se heurte à une offre de logements dégradés et/ou proposée par des propriétaires qui peuvent être peu scrupuleux voire délictueux. Elle sécurise aussi l'avenir des salariés puisque le patrimoine contribue au financement des caisses de retraite Agirc-Arrco, auxquelles il pourra être transféré gratuitement la part qui ne sera pas vendue à terme.

Ainsi, le dispositif DIGNEO propose un investissement et une action massive pour la résorption de l'habitat indigne, en lien avec les collectivités locales, basés sur trois engagements :

- Foncière Logement - Digneo assure la réalisation de logements de qualité pour les salariés des zones d'emplois voisines des opérations immobilières développées et permet une mixité à l'échelle de l'immeuble.
- Foncière Logement - Digneo agit sur la sauvegarde du patrimoine architectural et urbain et contribue à l'objectif de réduction de l'artificialisation des terrains. L'objectif porté est en effet d'intervenir sur le bâti existant en privilégiant, lorsque l'intérêt patrimonial le justifie et/ou que le coût environnemental d'une conservation du bâtiment le recommande, le recours à la réhabilitation même lourde des bâtiments.
- Foncière Logement - Digneo permet d'enclencher, par son investissement et son intervention, la dynamique de résorption de l'habitat indigne et garantit la pérennité de son investissement. AFL a en effet vocation à conserver en propriété et gestion les immeubles pendant une durée minimale de 10 ans, ce qui permet d'assurer une gestion saine et responsable des immeubles et évite le phénomène de copropriété dégradée. La mise en vente de logements prévoit la concertation systématique et préalable de la Collectivité. Les grilles de prix sont définies sur la base d'un prix du marché et définies après expertise immobilière réalisée par un expert indépendant. L'association, ou toute personne se substituant à elle, informera le cédant de toute mutation, échange ou apport des biens.

II. PRESENTATION DES AMBITIONS DE LA VILLE ET DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES EN MATIERE DE RESORPTION DE L'HABITAT INDIGNE

La Ville et la Communauté de communes sont engagées dans la lutte contre l'habitat indigne depuis maintenant plusieurs années.

Au-delà de leur inscription au sein du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, et fortes de leur expérience précédente en matière d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (2014-2019), elles poursuivent leur accompagnement des propriétaires dans la rénovation de leur logement dans le cadre d'une nouvelle OPAH-RU (2020-2025). Suite au séisme du 11 novembre 2019, cette opération intègre un soutien exceptionnel aux propriétaires sinistrés avec la mise en place par l'Anah de dérogations spécifiques (déplafonnement, suppression de l'ancienneté de 15 ans du logement...). Une opération d'aides au ravalement des façades vient compléter l'OPAH-RU en participant directement à l'attractivité des centres-bourgs de la Communauté de Communes.

En parallèle, la Ville et la Communauté de communes ont mis en place, depuis le 1^{er} janvier 2021, le permis de louer, de manière expérimentale, sur le centre-ville du Teil. Au travers de ce dispositif, elles cherchent à pérenniser leurs investissements et s'assurer de la qualité des logements loués par des propriétaires privés sur ce quartier.

Au-delà des dispositifs incitatifs en matière de lutte contre l'habitat indigne, la Communauté de communes s'attèle à intervenir de manière coercitive sur l'habitat privé dégradé. En effet, depuis 2016, elle est engagée dans le portage d'opérations de recyclage d'îlots d'habitat dégradé, aujourd'hui au nombre de quatre. Trois d'entre elles se trouvent sur le centre-ville du Teil et s'inscrivent dans l'avenant 2 à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'ANRU (signée en décembre 2018). Parmi ces îlots on compte celui dit du 92 rue de la République.

Le présent protocole participe de la politique de l'habitat des collectivités par la conclusion de partenariats innovants pour lutter contre l'habitat indigne et s'intègre dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement avec l'Etat suite au séisme du 11 novembre 2019.

Une étude urbaine ensemblière a été menée sur Le Teil, entre juillet 2020 et mai 2021. Le diagnostic post-séisme a révélé des chiffres alarmants : 300 logements dégradés suite au séisme viennent s'ajouter aux 276 logements déjà recensés avant le séisme. Pour agir sur une partie de ces logements, des opérations de recyclage sont envisagées dans les quartiers les plus touchés avec pour principe premier d'améliorer l'habitabilité et le cadre de vie du quartier en procédant à des opérations de dé-densification, de recyclage d'îlots (démolition/reconstruction) et en développant des logements de qualité (logements avec espaces extérieurs systématiques voire stationnement intégré à l'opération). Aussi, des opérations nouvelles (apparues suite au séisme) ont été fléchées par les élus comme étant prioritaires, parmi lesquelles l'Hôtel de France.

Ceci exposé, les Parties ont conclu le présent Protocole

Article 1 - OBJET DU PROTOCOLE

Le présent Protocole a pour objet de fixer :

- Les conditions de partenariat entre la Ville et la Communauté de Communes, l’AFL et les signataires du Protocole en vue de la mise en place du dispositif DIGNEO de lutte contre l’habitat indigne
- les conditions d’intervention de l’AFL en vue de permettre une opération de résorption de l’habitat indigne de tout ou partie des Biens visés au Protocole
- les démarches et études préalables à réaliser pour permettre cette intervention
- les conditions de la ou des futures promesses de vente
- les relations entre les Parties pendant la durée du Protocole

Par ailleurs, ce Protocole confère à AFL une exclusivité sur la cession des Biens pendant la durée du Protocole.

Article 2 - PARTENARIAT EN VUE DE LA MISE EN PLACE D’UN DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE L’HABITAT INDIGNE

Le présent Protocole marque l’engagement des Parties dans la mise en place d’un partenariat général en vue de la conduite concomitante d’actions et d’opérations de résorption de l’habitat indigne sur les ilots identifiés aux Présentes.

A ce titre, les Parties se réuniront tous les trimestres pour définir les grandes orientations de ce partenariat et les modalités de conduite d’actions et d’études concourant à cet objectif.

D’ores et déjà la Ville et la Communauté de communes s’engagent à mettre tout en œuvre pour faciliter la résorption de l’habitat indigne sur des quartiers et/ou adresses qui auront été identifiés par les Parties et pourra utiliser ses prérogatives pour faciliter la réalisation ultérieure de ces opérations (préemption, instauration d’un périmètre de droit de préemption urbain renforcé, procédure d’expropriation, ...) lorsque les conditions financières et opérationnelles seront réunies.

A titre de condition essentielle et déterminante, le projet développé par Foncière Logement – Digneo se place dans une opération de requalification globale, laquelle est conditionnée par la mise en œuvre du Projet Partenarial d’Aménagement signé par les parties le 16 Juillet 2020 et annexé aux Présentes.

Article 3 - DESIGNATION DES BIENS, OBJET DU PROTOCOLE

La Ville, la Communauté de communes et l’AFL s’accordent pour une intervention de l’AFL sur les parcelles cadastrées suivantes au Teil représentant 2 ilots :

Nom de l’îlot	Section parcellaire	N° parcellaire	Adresse	Maîtrise foncière	Surface parcellaire
	BD	255	26 RUE DE LA REPUBLIQUE	privée	119 m ²
	BD	256	28 RUE DE LA REPUBLIQUE	privée	81 m ²
	BD	257	28 RUE DE LA REPUBLIQUE	privée	335 m ²
	BD	258	28 BIS RUE DE LA REPUBLIQUE	privée	25 m ²
	BD	259	19 RUE KLEBER	privée	61 m ²
92 rue de la République	BD	802	92 RUE DE LA REPUBLIQUE	publique	545 m ²
	BD	577	94 RUE DE LA REPUBLIQUE	publique	153 m ²

Etant ici précisé que cette liste de parcelles constitue l'assiette minimale de projet permettant à l'AFL de déployer son intervention. Elle sera définitivement établie en ce qui concerne l'îlot dit de « l'hôtel de France » une fois l'éligibilité retenue à des dispositifs de financement permettant à la Communauté de communes de réaliser son opération de recyclage dans une logique d'optimisation des coûts financiers et du reste à charge pour la Communauté de communes, maître d'ouvrage des opérations.

Ces parcelles ont vocation, après acquisition par la Ville ou la Communauté de communes ou toute entité compétente ou missionnée à cette fin, à faire l'objet d'une cession de gré à gré au profit de l'AFL dans les conditions décrites au Protocole après que l'ensemble des démarches validant leur cessibilité auront été conduites par l'AFL, avec l'appui de la Ville et la Communauté de communes.

Ces parcelles constituent un panier d'adresse, dans un périmètre multisite d'intervention permettant d'organiser une péréquation d'investissement entre les différents biens étudiés. Une clause de sort lié garantira la viabilité de réalisation du Panier d'adresse.

Article 4 - PROGRAMME D'INTERVENTION CIBLE

A ce stade, il est envisagé la réalisation d'un Programme d'intervention sur 2 îlots, incluant 2 opérations de démolition-reconstructions.

Ce Programme d'intervention prévisionnel permettra la création de 6 logements :

- Ilot 92 république : 2 maisons individuelles
- Ilot Hôtel de France : 3 logements et 1 maison individuelle ainsi qu'une coque commerciale

Les logements produits seront des logements locatifs libres.

Article 5 - PRIX DE CESSION CIBLE

Le prix de cession des Biens sera de un euro symbolique (1€) compte tenu de la situation particulière des Biens dans un secteur en cours de requalification et caractérisé par un marché immobilier détendu.

Article 6 - PERIODE D'EXCLUSIVITE

Pendant toute la durée du Protocole, la Ville et la Communauté de communes, et leurs ayant droits et ayant cause, s'interdisent de mener toute discussion ou négociation avec un tiers portant sur la cession de tout ou partie des Biens.

Article 7 - CONDITIONS ET DEMARCHES PREALABLES A LA SIGNATURE D'UNE OU PLUSIEURS PROMESSES DE VENTE

Article 7.1 - Engagement/finalisation de la maîtrise foncière des biens par la Ville, la Communauté de Communes ou tout opérateur dédié désigné par leur soin

A la signature des présentes l'ensemble des immeubles n'a pas été acquis par la Communauté de communes. La maîtrise foncière de la totalité des biens visés à l'article 4 sera assurée par la Communauté de communes ou toute entité compétente ou missionnée à ces fins.

Etant ici précisé que la Ville et/ou la Communauté de communes s'engage à mettre en place toutes les procédures qui s'avèreraient nécessaires pour assurer la maîtrise foncière des parcelles identifiées aux Présentes dans la durée du Protocole.

Article 7.2 - Etudes de faisabilité et de calibrage

AFL s'engage à réaliser à ses frais dans un délai de 6 mois à compter de la signature des Présentes ou de mise à disposition des biens l'ensemble des études nécessaires à s'assurer de la faisabilité d'une intervention sur chacun des îlots et permettre d'aboutir à un programme d'intervention définitif.

La Ville et la Communauté de communes s'engagent à permettre à l'AFL de réaliser ou faire réaliser, à ses frais et sous son entière responsabilité, des sondages et études complémentaires sur les Biens. La Ville et la Communauté de communes s'engagent à permettre l'accès aux Biens et l'intervention sur les Biens, y compris pour les sondages de sols et autorise l'AFL à engager toutes démarches administratives nécessaires sur les Biens dès lors qu'elles seront propriétaires des biens

Les études seront communiquées à la Ville et la Communauté de communes tout au long du processus dans le cadre du comité de suivi visé à l'article 9 des Présentes.

Article 7.3 - Entretien des Biens pendant la Période d'exclusivité

Pour les Biens dont la liste figure en annexe des Présentes, la Ville, la Communauté de communes et/ou tout opérateur dédié désigné par leur soin, s'engage à prendre sans délai, toutes les mesures nécessaires à leur préservation et sécurisation pendant la Période d'exclusivité et notamment à prendre les arrêtés de mise en sécurité nécessaires, le cas échéant.

Pour ces Biens et tous les autres Biens, la Ville et/ou la Communauté de communes s'engagent à permettre un accès sécurisé aux Biens à AFL et tous ses prestataires et à assurer le gardiennage des immeubles jusqu'à leur démolition et des terrains.

Article 7.4 - Avis de valeur

Préalablement à la signature de la ou des promesses de vente, un avis de valeur devra être émis par les services locaux des domaines lesquels seront sollicités sur la base du projet.

Dans l'hypothèse où l'avis de valeur ferait apparaître un prix d'acquisition supérieur au prix visé à l'article 5 des Présentes, Foncière Logement - Digneo se réserve le droit de renoncer à l'acquisition des Biens.

Article 7.5 - Documentation à collecter en vue de la signature de la promesse

Pour signer la promesse de vente, la liste des documents figurant en annexe devra être collectée. La Ville et/ou la Communauté de Communes s'engagent d'ores et déjà à fournir dans les meilleurs délais à Foncière Logement – Digneo les documents qui sont déjà en sa possession ou celle de son notaire.

Annexe – Liste de la documentation nécessaire

Article 8 - CONDITIONS DE LA OU DES FUTURES PROMESSES DE VENTE

Article 8.1 - Conditions financières

Le prix de cession des Biens sera de un euro symbolique (1€) compte tenu de la situation particulière des Biens dans un secteur en cours de requalification et caractérisé par un marché immobilier détendu.

8.1.1. Dépôt de garantie

Aucun dépôt de garantie ne sera versé par AFL.

8.2. Conditions suspensives

Outre les conditions suspensives usuelles en la matière (origine de propriété, absence de droit de préemption), chaque acte de vente interviendra sous les conditions suspensives suivantes :

- Caractère définitif de l'arrêté de déclaration d'utilité publique le cas échéant ;
- Caractère définitif de l'arrêté de cessibilité ;
- Caractère définitif du ou des permis de construire portant sur la construction du Programme immobilier de chaque Bien ;
- Absence de prescriptions archéologiques de nature à remettre en cause l'équilibre financier du Programme immobilier ou son calendrier ;
- Absence de servitude ou de charges susceptibles d'empêcher ou de rendre plus onéreuse la réalisation du Programme immobilier ;
- Maitrise foncière de l'ensemble des parcelles identifiées permettant la réalisation du Programme d'un îlot tel que précisé aux Présentes

En outre, en fonction du résultat des études de sol et des diagnostics techniques réalisés par l'AFL dans le cadre du Protocole, une condition suspensive liée à l'état des sols ou des constructions pourra être ajoutée dans la ou les promesses de vente à intervenir.

8.3. Clause de sort lié

La ou les promesses de vente à conclure avec les Propriétaires fonciers comporteront une clause de sort lié permettant l'acquisition par Foncière Logement - DIGNEO de tous les Biens composant le Panier d'adresses. Dans le cas où les biens du panier, objets des présentes, étaient modifiés (altération non prévisible ou transformation non concertée de l'état d'un des biens, substitution d'un bien, suppression d'un des biens etc.), les Parties conviennent de se revoir pour convenir des suites à donner aux Présentes.

8.4. Réalisation d'études par Foncière Logement - Digneo

Dès que la Ville, la Communauté de Communes et/ou tout opérateur dédié désigné par leur soin aura pu entrer en possession des Biens, et au fur et à mesure de cette entrée en possession, elle en informera Foncière Logement - Digneo pour que celle-ci puisse réaliser ou faire réaliser toute étude nécessaire à la réalisation du Programme immobilier.

En fonction du résultat des études de sol et des diagnostics techniques réalisés par Foncière Logement – Digneo dans le cadre du Protocole, une condition suspensive liée à l'état des sols ou des constructions pourra être ajoutée dans la promesse de vente à intervenir.

8.5. Etat des biens cédés

Les Biens seront cédés par la Ville, la Communauté de Communes et/ou tout opérateur dédié désigné par leur soins nus, arasés au niveau du sol, y compris démolition des dallages en rez-de-chaussée et mise en sécurité des héberges des mitoyens lorsque les immeubles présents sur les Biens ont vocation à être démolis, et livraison d'une plateforme plane sans trou ni cuvette susceptible de faire rétention d'eau, revêtue d'une couche granulaire et surélevée de 5cm par rapport à l'espace public.

8.6. Faculté de substitution

La réalisation de la promesse de vente pourra avoir lieu, soit au profit de l'Association Foncière Logement soit encore de toutes sociétés que cette association contrôle (sociétés créées ou à créer), à la condition que cela n'entraîne pas l'application de dispositions plus onéreuses pour la Ville et/ou la Communauté de Communes. Il est bien entendu que dans le cas de réalisation au profit d'une personne autre que le L'AFL, celui-ci restera tenu de toutes les obligations contractées, solidairement avec l'acquéreur qu'il se sera substitué.

8.7. Conservation en propriété

AFL entend conserver la propriété des immeubles pendant une durée minimale de 10 ans et assurera la gestion des immeubles tant qu'elle demeurera propriétaire.

9. VALIDATION ET SUIVI DU PROJET

9.1. Comité de suivi

Les représentants de chacune des Parties au Protocole seront chargés du suivi de l'avancement de la maîtrise foncière et de l'aboutissement du Programme. Les parties se réuniront autant qu'elles le jugeront nécessaire pour évoquer l'avancement des projets sur les points suivants :

- Maîtrise foncière
- Avancement des études de projet

Foncière Logement - Digneo s'engage à partager sans délai les résultats des études et sondages réalisés et l'impact de ces études sur le programme d'intervention et le prix de cession.

Le comité de suivi se réunira autant de fois que nécessaire pour évoquer tous les sujets permettant de faire aboutir le projet et au minimum une fois par mois pendant toute la durée du Protocole.

Le Programme d'intervention définitif pourra faire l'objet de plusieurs tranches d'intervention en fonction de l'avancée des études et/ou de la maîtrise foncière et donner lieu à une ou plusieurs promesses de vente.

9.2. Signature d'une ou plusieurs promesses de vente

Les Parties s'engagent dès la réalisation de l'ensemble des démarches et validation du Programme d'intervention définitif pour tous les Biens ou une tranche, à signer une ou plusieurs promesses de vente dans les conditions exprimées au Protocole, sauf meilleur accord des Parties.

Etant ici que la ou les Promesses de vente comporteront une clause de sort lié permettant l'acquisition par Foncière Logement – Digneo de tous les Biens composant le panier d'adresses.

10. CALENDRIER PREVISIONNEL

10.1 Calendrier prévisionnel de l'îlot 92 République

Date prévisionnelle	Etape	Responsable
Avril 2023	Réception travaux de démolition 92 République	Collectivité
Avril – Juin 2023	Études de calibrage opérationnel	AFL
Juin 2023	Signature promesse de vente 92 République	Parties
T3 2024	Signature Acte Authentique de Vente sur l'îlot 92 République et démarrage des travaux	Parties

A compter de la signature de la promesse de vente, le calendrier prévisionnel de l'opération est le suivant :

M+12	Dépôt PC	AFL
M+15	Obtention PC	AFL
M+18	Signature Acte Authentique de vente	Parties

Etant ici précisé que la signature de l'acte authentique est conditionnée par la stabilisation du périmètre opérationnel de l'opération de l'Hôtel de France.

10.2 Calendrier prévisionnel de l'îlot Hôtel de France

Date prévisionnelle	Etape	Responsable
T4 2022 / T4 2023 T1 2024	Finalisation de l'étude RHI Hôtel de France Engagement des négociations de maîtrise foncière par la Collectivité	Collectivité
2024 2025 T1 2026	Relogement. Finalisation maîtrise foncière. Démolition sous MOA Communauté de communes.	Collectivité

	Engagement par AFL des études de calibrages opérationnel pour stabilisation de l'intervention sur l'îlot Hôtel de France Signature promesse de vente Hôtel de France ;	AFL Parties
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Etant ici précisé que le calendrier opérationnel de l'îlot Hôtel de France est conditionné à l'avancement des procédures de maîtrise foncière, à la libération des biens (occupations et charge), ainsi qu'à la démolition du bâti.

11. SORT DES ETUDES

Les études réalisées par AFL resteront sa propriété exclusive, même après expiration du Protocole, et la Ville et la Communauté de Communes s'interdisent de les communiquer à quiconque sans l'accord exprès d'AFL.

Toutefois, dans l'hypothèse où à l'expiration du Protocole et faute d'avoir pu trouver une entente sur la cession de tout ou partie des Biens, la Ville et la Communauté de Communes souhaiteraient pouvoir bénéficier du résultat des études, AFL pourra leur communiquer moyennant le remboursement des études réalisées.

La Ville et/ou la Communauté de Communes verseront, directement ou par le biais de ses ayant-droits, les sommes dans un délai de 30 jours suivant la présentation des factures correspondant aux dites études.

12. LITIGES

Tout litige lié à l'interprétation ou à la mise en œuvre du Protocole relèvera de la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de Privas.

Les Parties conviennent toutefois de ne recourir à la voie juridictionnelle qu'après échec des discussions pour trouver une solution amiable au litige.

13. DUREE DU PROTOCOLE

La durée du Protocole est de 48 mois à compter de la signature des Présentes.

14. AVENANT AU PROTOCOLE

Dans l'hypothèse où une promesse de vente ne pourrait pas être signée dans le délai de validité du Présent protocole, une prorogation par avenant de la présente convention pourra être convenue.

Un avenant pourra également être conclu entre les parties dans l'hypothèse d'une modification de la liste des biens objet des présentes, issue notamment d'études de faisabilité sur un nouveau panier d'adresses de la collectivité et/ou des études de calibrage réalisées par l'AFL.

15. ANNEXES

Sont jointes au Protocole, les annexes suivantes :

Annexe – liste de la documentation nécessaire

Annexe – Projet Partenarial d’Aménagement

Annexe – Dossier d’intention PRIR Cœur de ville pour passage en CE mandat de l’ANRU – décembre 2021

Annexe – Situation des 2 îlots et cadastre

16. DOMICILIATION

Pour l’exécution des Présentes, les Parties font élection de domicile à l’adresse indiquée en tête du Protocole pour chacune d’elles.

Fait au Teil, le , en 3 exemplaires

Pour la Ville	Pour la Communautés de Communes	Pour AFL