



**APPEL A PROJETS  
CESSION D'UN TERRAIN EN VUE DE LA  
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS**

**« Allée des Sapins »**

**Cahier des charges et règlement de consultation**

**Date limite de remise des dossiers de réponse à l'appel à projets :  
15 juillet 2024**

## SOMMAIRE

<b>1. CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA CONSULTATION.....</b>	<b>3</b>
<b>2. PRÉSENTATION DU BIEN.....</b>	<b>4</b>
2.1. Localisation du bien.....	4
2.2. Description du bien.....	5
<b>3. OBJET DE L'APPEL A PROJETS ET CONTENU ATTENDU DE L'OFFRE.....</b>	<b>9</b>
3.1- Objectif de l'Appel à projets.....	9
3.2- Le projet d'aménagement attendu.....	9
3.3. Prix d'acquisition.....	12
<b>4. RÈGLEMENT DE CONSULTATION.....</b>	<b>14</b>
4.1. Dossier de candidatures.....	14
4.2. Renseignements complémentaires.....	14
4.3. Visite du site.....	15
4.4. Modalités de remise du dossier.....	15
<b>5. MODALITÉS D'ÉVALUATION DU DOSSIER DE CANDIDATURE.....</b>	<b>16</b>
5.1. Régularité des dossiers de candidature.....	16
5.2. Critères de sélection des dossiers de candidature.....	16
5.3. Modalités de sélection.....	16
5.4. Résultats de l'appel à projets.....	17
5.5. Formalisation des engagements.....	17
5.6. Calendrier prévisionnel.....	18
<b>6. CLAUSES ET EXÉCUTION DE LA VENTE.....</b>	<b>19</b>
6.1. Clauses figurant dans l'acte de vente.....	19
6.2. Exécution de la vente.....	19
<b>ANNEXES.....</b>	<b>21</b>

# **1. CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA CONSULTATION**

La Commune de Bourg-lès-Valence, ayant son siège sis, 36 Rue des jardins 26500 Bourg-lès-Valence, représentée par son Maire, Madame Marlène Mourrier, a décidé de mettre en vente un terrain communal. Elle organise dans ce cadre un appel à projets.

La vente immobilière des collectivités territoriales échappe aux dispositions relatives aux délégations de service public et aux marchés publics. Ainsi, la Commune de Bourg-lès-Valence a le libre choix tant de la procédure de vente, que de l'acquéreur.

En cas d'acceptation de l'offre d'un candidat par la Commune de Bourg-lès-Valence, dans les conditions définies ci-après, l'acte de vente sera rédigé par acte notarié aux frais de l'acquéreur.

Le présent document constitue le cahier des charges et le règlement de consultation pour la vente. Il contient des informations juridiques, administratives et techniques relatives au terrain concerné et la procédure à respecter.

## 2. PRÉSENTATION DU BIEN

La ville de Bourg-Lès-Valence est propriétaire d'un terrain de 1,4 ha, situé allée des Sapins. Elle souhaite vendre ce terrain à un promoteur immobilier qui aura composé une équipe de maîtrise d'œuvre comprenant un architecte-urbaniste et un paysagiste en vue de réaliser une opération de 60 logements comprenant 75 % logements locatifs sociaux et 25 % de PSLA.

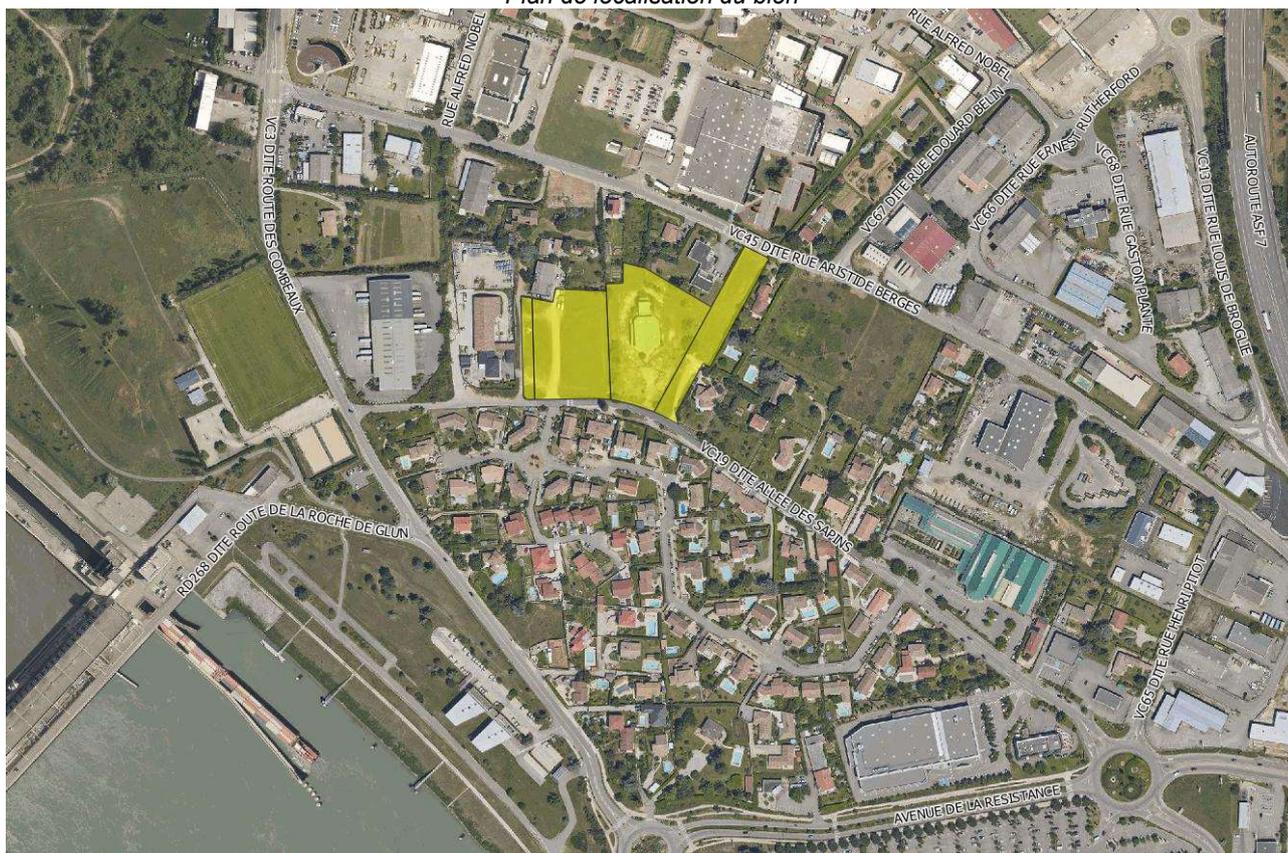
Ce terrain est bâti, il s'agit d'une ancienne salle des fêtes de 662m<sup>2</sup> que l'acquéreur devra démolir.

### 2.1. Localisation du bien

Ce terrain de 1,4 hectares se situe 230 Allée des Sapins, au cœur du quartier résidentiel des Sapins, bordé au nord par la zone d'activités économiques de Marcerolles, gérée par la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo et au sud par la zone résidentielle des Chabanneries.

Ce quartier résidentiel s'est développé à compter des années 2000 avec la réalisation du lotissement des Sapins composé d'une cinquantaine de maisons individuelles, puis s'est densifié au fil des divisions foncières.

*Plan de localisation du bien*



## 2.2. Description du bien

Le terrain objet de la cession est un terrain bâti d'une surface de 1,4 ha, il accueille l'ancienne salle des fêtes de Bourg-lès-Valence, fermée au public depuis 2016, et qui devra être démolie dans le cadre de l'opération.

### a- Cadastre

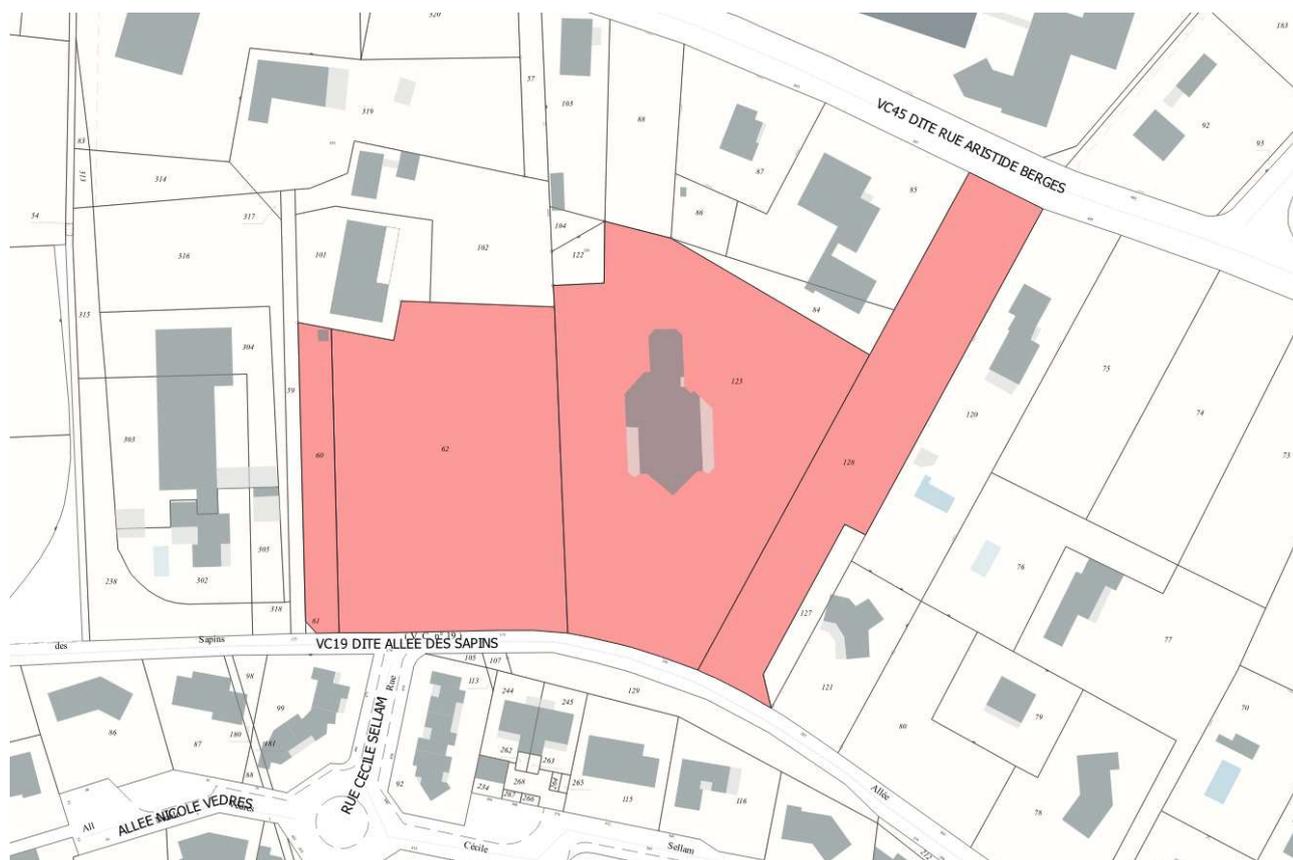
Parcelles	Surface géographique
AA 60	701 m <sup>2</sup>
AA 62	4994 m <sup>2</sup>
AB 123	6258 m <sup>2</sup>
AB 128	2938 m <sup>2</sup>
TOTAL	14891 m <sup>2</sup>

### b- Servitude de passage

L'assiette foncière, cadastrée en section AB 127 et 121, jouit d'un accès sur la parcelle communale cadastrée AB 128, objet de la vente.

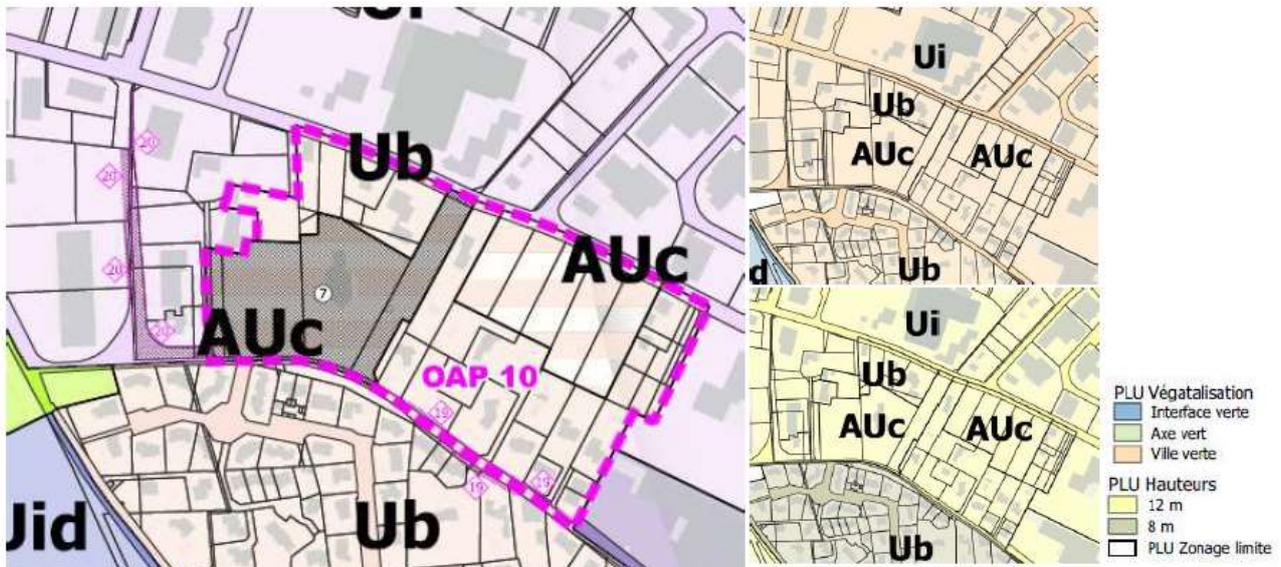
Le propriétaire de la parcelle cadastré AB/120 souhaite bénéficier d'un accès au sud de son terrain.

Plan cadastral du bien



### c- Plan local d'urbanisme

Plan de zonage, plan de végétalisation et plan des hauteurs du PLU



Le projet devra respecter le règlement du PLU. Le site est concerné par les prescriptions suivantes :

- Zone à urbaniser constructible AUC à vocation résidentielle
- Servitude de mixité sociale n°7 imposant 75 % de logements locatifs sociaux
- Orientation d'aménagement et de programme (OAP) n°10 imposant une opération d'aménagement d'ensemble et une densité minimale de 41 logements/ ha
- Hauteur maximale = 12 mètres au faîtage
- Coefficient de biotope surfacique (CBS) = 0,3 et pleine terre (PT) = 25 %
- Destinations : seules les habitations sont autorisées

L'opération devra obligatoirement comprendre 4467m<sup>2</sup> de surface éco-aménagée et une surface en pleine terre d'au moins 3700 m<sup>2</sup>. La plantation d'arbres haute tige attribue un bonus qui peut réduire les surfaces exigées.

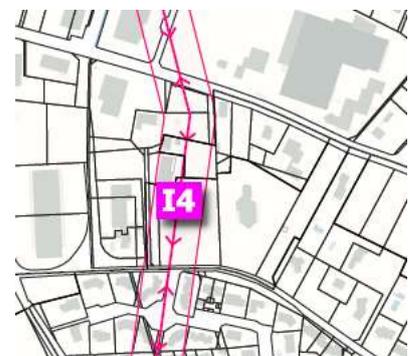
Une surface éco-aménagée est une surface perméable, elle est pondérée en fonction de sa propriété filtrante : pleine terre, toitures ou terrasses végétalisées, murs végétalisés, revêtements perméables.

Le règlement complet est joint en annexe.

### d- Servitude d'utilité publique

Une ligne haute tension traverse le terrain sur son flanc ouest, aussi il est concerné par une servitude I4 dont le gestionnaire est RTE.

Cette servitude limite la hauteur des bâtiments dans l'axe de la ligne HT.



### e- Réseaux

Le site est accessible par la rue Bergès au nord et l'allée des Sapins au sud. Il est desservi par les transports en commun depuis l'allée des Sapins.

Pour le réseau électrique, un transformateur en exploitation est présent au nord du tènement.

Le terrain est desservi par les eaux usées au nord via la rue Bergès et au sud via l'allée des Sapins. Les eaux pluviales doivent être gérées sur l'emprise du projet.

La salle des fêtes est desservie par l'eau potable et un hydrant existe au sud de la parcelle sur l'allée des Sapins

### f- La salle des fêtes

Construite en 1983, la salle des fêtes possède une surface utile de 662 m<sup>2</sup>. Elle est classée en ERP type L - 3ème catégorie, la dernière visite de sécurité date du 18 mars 2014.

*Photos de la salle des Sapins*



Un diagnostic amiante réalisé le 13/03/2006 indique :

- Absence de flocages, calorifugeages, ou faux plafonds contenant de l'amiante.
- Présence de matériaux et produit contenant de l'amiante (voir pièce jointe)

Une mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition a été menée le 14 mai 2019 par le cabinet SASSOULAS (rapport en annexe) Le rapport indique la présence d'amiante dans le mastic vitrier des menuiseries de la grande salle, joints de bride de la chaufferie, avec pour préconisation la dépose et l'évacuation des matériaux amiantés par un

professionnel du désamiantage.

Une mission de repérage des matériaux et produits contenant du plomb avant réalisation de travaux a été menée le 15 janvier 2024 par le cabinet SASSOULAS. La présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur a été mise en évidence : 120 unités en classe 0 et 6 en classe 2 .

Les diagnostics techniques réglementaires complets sont joints en annexe..

**Le projet devra prévoir la démolition de ce bâtiment à la charge de l'acquéreur.** Cette déconstruction n'est pas soumise à permis de démolir.

## 3. OBJET DE L'APPEL A PROJETS ET CONTENU ATTENDU DE L'OFFRE

### 3.1- Objectif de l'Appel à projets

Le présent appel à projets vise à sélectionner un opérateur immobilier et une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.

L'opération devra obligatoirement prévoir un volet locatif social pour 75 % des logements produits. Le reste de l'offre sera constituée de 25 % de logement en Prêt Social Location Accession (PSLA)

Le programme devra contribuer à l'amélioration du cadre de vie communal et répondre aux critères suivants :

- **Qualité architecturale et urbaine**: qualité de la programmation, insertion urbaine, architecturale et paysagère...
- **Cadre de vie** : amélioration du cadre de vie, mixité sociale et urbaine, qualité des espaces publics...
- **Préservation de l'environnement** : présence du végétal, gestion des eaux pluviales, performance des bâtiments...

Dans ce cadre, l'appel à projets est ouvert à tous types de candidats : opérateurs immobiliers/urbains, bailleurs sociaux, promoteurs...

Il est toutefois attendu des candidats des références sur les réalisations déjà effectuées sur le volet habitat et qu'ils démontrent leur capacité financière à réaliser le projet pour lequel ils sont susceptibles d'être sélectionnés.

### 3.2- Le projet d'aménagement attendu

Dans le cadre de la révision de son PLU, la ville a conduit une étude d'aménagement sur ce site en vue d'élaborer une orientation d'aménagement et de programme (voir schéma page suivante).

#### a- Une trame viaire maillée et conviviale

L'opération sera desservie préférentiellement au sud par l'allée des Sapins mais sera maillée au nord sur la rue Bergès. L'allée des Sapins sera requalifiée par la ville en vue de créer les cheminements piétons et un quai bus accessible aux PMR.

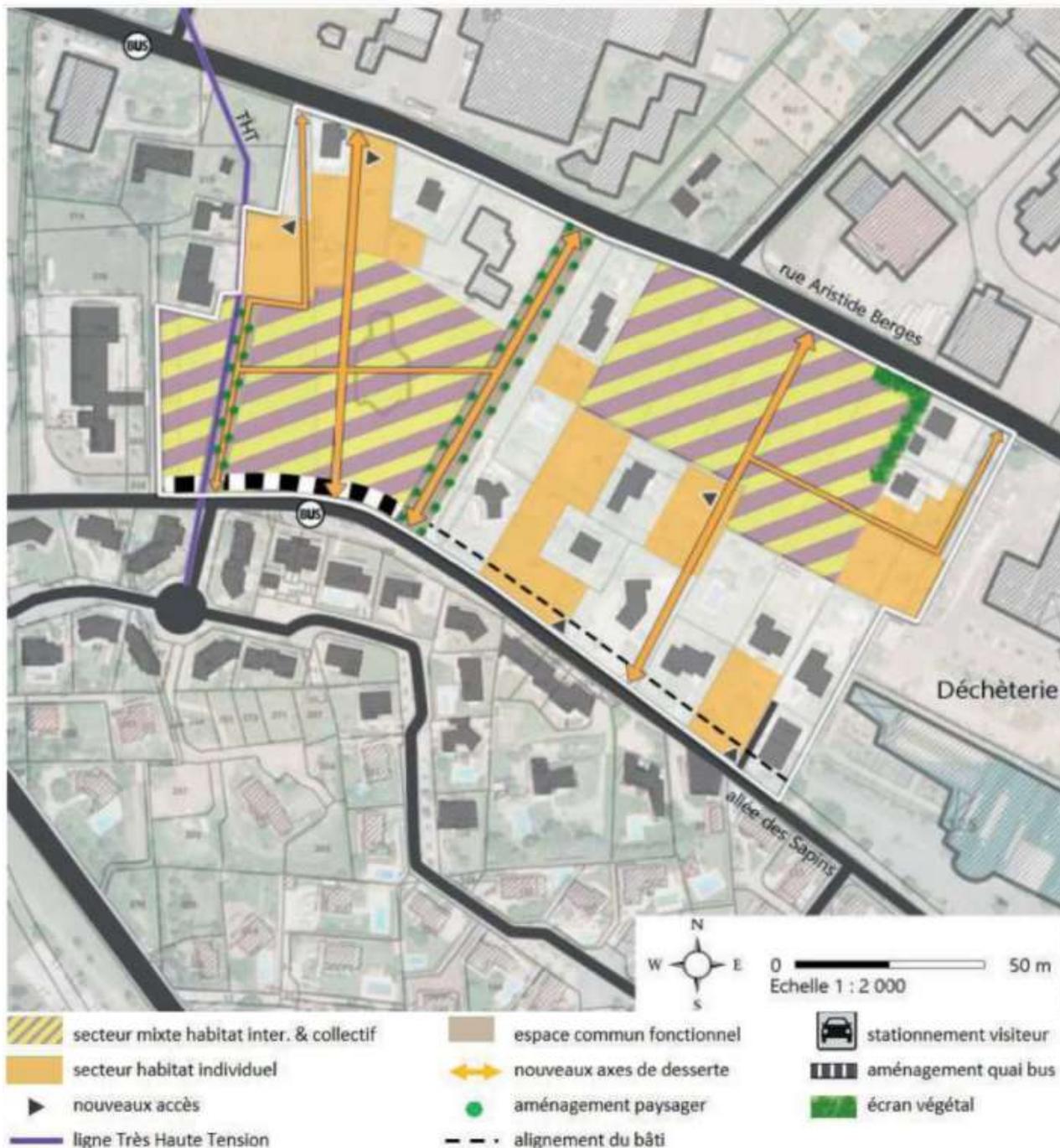
Le projet d'aménagement sera composé d'une trame viaire favorisant le maillage à l'intérieur du nouveau quartier et entre le sud et le nord.

Si les liaisons vers le nord ne sont pas forcément possibles immédiatement du fait des propriétés privées, le plan de composition doit néanmoins prévoir le désenclavement et le maillage à terme. Les opérateurs seront autorisés à négocier du foncier avec les propriétaires privés environnants pour la cohérence et le fonctionnement du quartier. **Toute voie maillée nord/sud sera rétrocédée à la Ville, selon un programme de travaux à définir. Les autres voies resteront des voies privées ouvertes à la circulation et gérées par une association syndicale.**

A l'intérieur de l'opération, le profil des voies favorisera une circulation apaisée et privilégiera les déplacements piétons / cycles et la convivialité sur le domaine collectif. Des espaces de respiration en cœur d'îlot devront être aménagés pour créer des îlots de fraîcheurs et favoriser la convivialité.

Les matériaux utilisés devront éviter d'entrer dans le registre routier et favoriser un cadre de vie piétonnier et paysager tout en étant fonctionnel. Les matériaux drainants seront utilisés dans la mesure du possible afin de préserver au mieux le rôle fonctionnel du sol (drainage, biodiversité).

*Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation*



### **b- Une ambiance végétale agréable à vivre au quotidien**

La création d'un quartier est un acte irréversible qui nous engage sur la gestion responsable du foncier et sur le bien vivre des futurs habitants.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU a pour objectif de produire du logement dans l'enveloppe urbaine mais aussi de créer une ville plus verte et plus agréable à

vivre. **Le volet paysager sera donc un parti-pris central dans la conception de ce nouveau quartier.**

Si le coefficient de biotope, décrit au titre précédent, doit réglementairement être respecté, la ville est soucieuse de la qualité du traitement des espaces verts, aussi nous analyserons les projets selon les critères suivants :

- les moyens mis en œuvre pour conserver et planter des arbres haute tige, des arbustes (fosses de bonnes capacités de 2m3) et des végétaux,
- les moyens mis en œuvre pour permettre à la végétation de se développer, créer un réel écosystème et développer la biodiversité (terre végétale, gestion des 3 premières années, irrigation, protection des pieds d'arbres, utilisation d'essences diversifiées mellifères et fruitiers pour favoriser la biodiversité ),
- la prise en compte d'un entretien facilité (organisation et choix des essences, évaluation du développement de l'arbre, espaces plantés réalisés en creux et/ou dépression par rapport aux cheminements afin de recueillir les eaux de pluie),
- la prise en compte de la fonction rafraîchissante et filtrante de ces espaces (gestion de l'eau à la parcelle, parkings perméables, fosses de récupération des eaux),
- la conception paysagère et la création d'une trame verte (d'est en ouest et du nord au sud) grâce à la plantation de linéaires de haies,
- la prise en compte de la biodiversité (aménagement paysager d'abri à petite faune, mare végétalisée, éclairage compatible avec la faune),
- la prise en compte de la convivialité : espaces communs, jardins partagés, street art urbain,
- la réutilisation, autant que possible, des matériaux sur site.

### **La conservation de la végétalisation existante doit être favorisée**

*Végétation existante à conserver au maximum*



Tilleul

Murier

Haies



Prunus mahaleb



Micocoulier

La Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) est associée à ce projet, elle nous accompagnera dans l'analyse des offres. Il sera demandé à l'équipe lauréate d'associer la LPO à l'élaboration du projet en collaboration avec son paysagiste.

### **c- Une structure urbaine et architecturale qui tient bien compte de la gestion des intimités et des covisibilités**

La composition de la trame bâtie accompagnera la trame viaire et proposera des formes urbaines d'habitat intermédiaire et collectif. Les volumes des nouvelles constructions devront dialoguer entre eux mais aussi avec les habitations existantes riveraines. Compte tenu de l'environnement urbain existant, il est demandé de rechercher des unités de volume simple et à échelle du quartier.

L'habitat intermédiaire comprend aussi l'habitat individuel dense de type maisons accolées. L'habitat collectif peut atteindre le R+2, puisque la hauteur est limitée à 12 mètres au faîtage.

La composition d'ensemble devra veiller à maîtriser les vis à vis et les intimités, les masques solaires, à optimiser les jardins, les espaces verts et les vues sur le paysage.

L'assiette foncière est traversée par une ligne électrique avec laquelle le plan d'aménagement devra composer pour éviter de construire dessous et de construire trop haut.

Afin de prendre en compte la biodiversité dans le bâti, le projet architectural pourra rechercher à inclure des refuges dans la bâti (gîtes à chauves-souris, nichoirs à martinet, rouge-gorge, mésange, moineaux) et à faciliter la connectivité vis à vis de la petite faune (maintien d'ouvertures entre les parcelles)

### **d- Un programme dense mais socialement acceptable**

L'OAP préconise 41 logements/ha soit une densité forte pour un tissu pavillonnaire mais acceptable pour un tissu urbain. Le programme devra prévoir à minima 60 logements dont 75 % en logements locatifs sociaux, soit environ 45 logements et 25 % en logements en Prêt Social Location Accession (PSLA).

La sobriété foncière nous oblige à construire plus dense, ce qui n'est pas partagé par les habitants. Rendre un projet immobilier du XXI siècle acceptable socialement nécessite de ne pas faire peser la densité. Il sera donc important de créer un quartier dense en donnant la sensation qu'il ne l'est pas. Le quartier devra être ouvert, proposer des perspectives, des aérations et des espaces végétalisés.

### **e- Exemplarité environnementale et énergétique**

Les changements climatiques représentent aujourd'hui un enjeu essentiel dans la construction de la ville de demain. Le projet proposé devra donc insister sur la prise en compte des enjeux climatiques, écologiques, environnementaux et énergétiques.

En matière de constructions, l'implantation, la volumétrie, et le choix des couleurs et des matériaux devront notamment permettre la réalisation d'une opération performante, sur le plan énergétique et environnemental, qui prendra en compte à minima les obligations en matière de RE2020. Néanmoins, la commune portera une attention particulière aux projets qui tenteront de dépasser ces obligations pour tendre vers l'exemplarité (construction à énergie positive, anticipation des indices carbone 2028 ou 2031,...).

## **3.3. Prix d'acquisition**

Le candidat est invité à proposer un prix d'acquisition pour le terrain.

Sur la base de l'estimation domaniale faite par les services de l'État, ce prix ne pourra en aucun cas être inférieur à la somme de un million d'euros hors taxe (1 000 000 € HT). (Voir avis des domaines en annexe)

Les candidats doivent donc proposer un prix d'acquisition au minimum de 1 000 000 euros.  
Il est précisé que toute offre financière inférieure à la somme de 1 000 000 euros sera considérée comme irrégulière et sera rejetée sans être analysée.

Le candidat prend à sa charge l'intégralité des travaux de voirie et d'espaces publics nécessaires à l'opération. A terme, la trame viaire nord/sud sera rétrocédées à la commune selon un programme de travaux à définir dans la cadre d'une convention de délégation de maîtrise d'ouvrage.

## 4. RÈGLEMENT DE CONSULTATION

Chaque candidat remet avant le **15 juillet 2024** un dossier de candidature.

### 4.1. Dossier de candidatures

La candidature pourra être présentée par tous types de candidats (opérateurs immobiliers/urbains, bailleurs sociaux, promoteurs...). Le candidat devra constituer une équipe de projet comprenant à minima un paysagiste – concepteur et un architecte – urbaniste.

Le paysagiste concepteur doit être l'interlocuteur privilégié dès la conception du projet, lors de la définition du plan de masse, et pour l'intégration environnemental du projet.

Le dossier de candidature comprend 3 parties distinctes :

#### **- Partie 1 : Une note de présentation du candidat comprenant :**

- La présentation du candidat datée et signée par la personne habilitée à engager la société (chiffres d'affaires des trois derniers exercices, moyens humains, matériels et financiers, etc.) sur un A4 recto-verso.  
En cas de groupement, il sera important de bien identifier les membres du groupement, la répartition des rôles, la forme du groupement et l'habilitation du mandataire.
- Les références du candidat (ou des membres du groupement) sur des opérations de logement **réalisées** dans les 5 dernières années. Devront être présentées les références du promoteur d'opérations, les références du paysagiste-concepteur, les références de l'architecte-urbaniste

#### **Partie 2 : Une note de présentation du projet comprenant :**

- Une note concise de 5 pages maximum précisant l'appréhension du projet : ce qui a été compris, les enjeux importants dégagés, la vision du projet alimentée de croquis et références,
- Un à deux éléments descriptifs et/ou graphiques visant à présenter le programme immobilier de logements et l'opération d'ensemble de façon détaillée et en insistant sur son intégration dans l'environnement du quartier.
- Une présentation de la stratégie et du phasage de commercialisation.
- Le planning prévisionnel d'opération

#### **Partie 3 : Une offre financière comprenant :**

- L'offre d'acquisition du terrain (au minimum 1 000 000 euros).
- Un bilan prévisionnel d'opération intégrant la démolition de la salle des fêtes

### 4.2. Renseignements complémentaires

Toute information relative à l'appel à projets pourra faire l'objet d'une question écrite transmise à l'adresse électronique suivante : [aurore.mermet@bourg-les-valence.fr](mailto:aurore.mermet@bourg-les-valence.fr)

Sous la référence : « APPEL A PROJETS : ALLÉE DES SAPINS »

Dans un souci d'égalité de traitement entre les candidats, il ne sera répondu à aucune question orale. Les questions et les réponses apportées seront communiquées par mail à tous les candidats qui se seront fait connaître sauf si la question contient des informations confidentielles relatives à l'offre du candidat.

Les questions devront être adressées au plus tard le 14 juin 2024 à 18h.

### **4.3. Visite du site**

Une visite du site aura lieu le 21 mai de 9h à 12h. Une seconde date de visite pourra être fixée au début du mois de juin si plusieurs candidats n'ont pas pu participer à cette visite. La demande devra être formulée par écrit à l'adresse électronique suivante : [aurore.mermet@bourg-les-valence.fr](mailto:aurore.mermet@bourg-les-valence.fr)

Sous la référence : « APPEL A PROJETS : ALLÉE *DES SAPINS* »

Les demandes de visite complémentaires doivent être formulées au plus tard avant le 24 mai.

### **4.4. Modalités de remise du dossier**

Les dossiers de candidature devront être transmis par voie dématérialisée uniquement, à l'adresse mail suivante : [aurore.mermet@bourg-les-valence.fr](mailto:aurore.mermet@bourg-les-valence.fr) sous la référence « APPEL A PROJETS : ALLÉE *DES SAPINS* »

La date limite de dépôt des dossiers est fixée au **15 juillet 2024**.

## 5. MODALITÉS D'ÉVALUATION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

### 5.1. Régularité des dossiers de candidature

Pour être régulières, les candidatures devront respecter les conditions suivantes sous peine de rejet :

- Conformité de chaque partie du dossier de candidature aux exigences de fond et de forme,
- Complétude du dossier de candidature,
- Respect de la date limite de remise des candidatures.

Il est précisé qu'en cas de dossier irrégulier, la Ville de Bourg-lès-Valence aura la faculté de demander aux candidats concernés de procéder dans un délai déterminé à leur régularisation.

Toutefois, la Ville de Bourg-lès-Valence pourra également décider de rejeter directement les candidatures irrégulières sans que les candidats ne puissent émettre valablement une réclamation.

### 5.2. Critères de sélection des dossiers de candidature

Les dossiers de candidature seront examinés selon les critères de sélection suivants :

1- La **qualité des références** relatives aux opérations de logement déjà réalisées et détaillée dans la note de présentation comptera pour **10 %** dans le choix du projet.

2- La prise en compte de la **qualité du projet** comptera pour **50%** dans le choix du projet. Une grande attention sera portée :

- à la qualité architecturale et à l'intégration urbaine et paysagère du projet,
- à l'amélioration du cadre de vie, la qualité des espaces publics et la prise en compte des enjeux de mixité sociale
- à la préservation de l'environnement et l'exemplarité de l'opération par rapport aux changements climatiques

3- La part réservée à l'**offre financière** comptera pour **40 %** dans le choix du projet

Les candidats sont informés que la valeur du site a été estimée par avis n°16504995 de France Domaine en date du 15/04/2024 (voir annexe). Le prix d'acquisition ne pourra être inférieur à la somme de un million d'euros hors taxe (1 000 000 €).

Il s'agit d'un montant minimal de cession et les candidats sont invités à formuler leur meilleure offre.

Le prix sera exprimé en euros. Le candidat fera son affaire personnelle des frais et émoluments de l'acte notarié, des taxes et droits divers et des éventuels honoraires de ses conseils.

Il s'agit d'une offre ferme et définitive d'acquiescer le bien, par laquelle le candidat accepte l'ensemble des conditions du présent cahier des charges.

### 5.3. Modalités de sélection

La Ville de Bourg-lès-Valence établira un tableau d'analyse des dossiers de candidature qui feront l'objet d'un classement en fonction des notes obtenues conformément aux critères de sélection présentés à l'article 5.2.

A la suite de cette analyse, la Ville de Bourg-lès-Valence sélectionnera un lauréat ou bien se réservera le droit d'auditionner les candidats les mieux notés, dans un maximum de 3 candidats. L'audition éventuelle des candidats sera réalisée par la Ville de Bourg-lès-Valence. Les candidats seront informés par courrier électronique de l'organisation des auditions. Elles se dérouleront dans les locaux de la Ville de Bourg-lès-Valence en présence des membres du jury.

Les candidats pourront adapter et/ou modifier leurs dossiers en fonction des discussions opérées dans un délai qui aura été fixé par la Ville de Bourg-lès-Valence et qui sera identique à tous les candidats auditionnés.

Le nouveau dossier sera transmis par mail à l'adresse suivante : [aurore.mermet@bourg-les-valence.fr](mailto:aurore.mermet@bourg-les-valence.fr) sous la référence « *APPEL A PROJETS : ALLÉE DES SAPINS* »

En cas d'auditions, un nouveau tableau d'analyse des dossiers de candidature sera établi avec un classement final.

## **5.4. Résultats de l'appel à projets**

Les résultats de l'appel à projets et le choix de l'opérateur seront notifiés par courrier électronique à l'ensemble des candidats.

Il est toutefois précisé que les propositions reçues n'engageront pas la Ville de Bourg-lès-Valence à céder le site objet des présentes si elle estime que les propositions reçues ne sont pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à en justifier.

La Ville de Bourg-lès-Valence se réserve par ailleurs le droit de déclarer sans suite l'appel à projets, sans avoir à justifier le motif et sans que les candidats ne puisse valablement contester cette décision.

Le choix de candidat retenu fera l'objet d'une délibération de la Ville de Bourg-lès-Valence autorisant la vente du foncier à son profit pour la réalisation du projet retenu.

## **5.5. Formalisation des engagements**

Si l'appel à projets est conduit jusqu'à son terme, un avant-contrat de vente devra être signée entre la Ville de Bourg-lès-Valence et le lauréat dans les 4 mois suivants l'adoption de la délibération autorisant la vente du foncier.

Passé le délai de 4 mois, la Ville de Bourg-lès-Valence aura la possibilité de ne pas donner suite avec le lauréat et de déclarer lauréat le candidat suivant dans le classement.

La promesse de vente reprend la description du programme immobilier de logements sélectionné et le planning prévisionnel de l'opération.

Elle pourra notamment intégrer certaines conditions suspensives d'usage à la demande du lauréat tels que la réalisation d'études complémentaires (géotechnique, environnementales...) ou l'obtention de l'autorisation d'urbanisme relative au projet.

Si les études réalisées concluent à la non faisabilité du projet, le lauréat acquéreur sera libéré de tout engagement et la Ville de Bourg-lès-Valence aura la faculté de déclarer lauréat le candidat suivant dans le classement.

La signature définitive de l'acte de vente devra intervenir au plus tard avant le 30 novembre 2025.

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

- Il prendra le terrain bâti dans l'état où il se trouve au jour de la vente, sans recours contre le vendeur.
- Il s'assurera de la compatibilité du site cédé avec la réalisation de son opération.
- Il s'engagera à mentionner son partenariat avec la Ville de Bourg-lès-Valence dans toutes les actions de communication portant sur le projet.

## 5.6. Calendrier prévisionnel

Date limite de dépôt des dossiers de candidature	15 juillet 2024
Désignation du lauréat et notification des résultats	9 septembre 2024
Signature de l'avant-contrat de vente sous conditions suspensives	31 janvier 2024
Date de signature de l'acte de vente	30 novembre 2025

## **6. CLAUSES ET EXÉCUTION DE LA VENTE**

### **6.1. Clauses figurant dans l'acte de vente**

Si l'opération n'était pas réalisée dans un délai de 10 ans, un pacte de préférence au bénéfice de la commune sera indiqué dans l'acte notarié, en cas de revente du bien dans ce délai.

La promesse de vente reprendra la description du programme immobilier de logements sélectionné et le planning prévisionnel de l'opération.

L'acquéreur prendra le bien vendu en l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part du vendeur pour raison soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le terrain, de mitoyenneté, d'erreur, d'omission dans la désignation du bien immobilier ou de la structure du bâtiment.

La Commune ne garantit pas l'état structurel du bâtiment, qui devra être démoli. Le futur acquéreur, déclarera avoir visité les lieux et prendra le bien en l'état sous sa seule responsabilité et à ses frais, notamment en ce qui concerne la démolition du bâtiment.

Le candidat prend à sa charge l'intégralité des travaux de voirie et d'espaces publics nécessaires à l'opération. A terme, la trame viaire nord/sud sera rétrocédées à la commune selon un programme de travaux à définir.

Toutes les informations transmises par la collectivité relatives à la vente visée par ce dossier de présentation sont soumises à une obligation de confidentialité.

Tout candidat destinataire des informations communicables dans le cadre de la présente consultation s'engage à ne pas les publier ou les divulguer à des tiers, y compris les sociétés filiales, ou celles possédant une participation dans son capital. Il s'engage à ne pas les utiliser directement ou indirectement à des fins personnelles ou à d'autres fins que de conduire à bien l'opération indiquée. Il s'engage également à ne communiquer les informations qu'aux seuls salariés travaillant sur le projet qui auraient besoin d'y avoir accès. Il s'engage également à ne pas publier, dupliquer, reproduire ces informations.

Aucune personne physique ou morale n'est autorisée à se substituer au candidat exception faite d'une personne morale dont l'associé majoritaire est le candidat.

### **6.2. Exécution de la vente**

La vente sera faite sans autre garantie que la garantie d'éviction. Le bien est vendu en l'état, l'acquéreur étant réputé connaître le bien pour l'avoir visité et s'être entouré de toute étude et conseil nécessaire à la formulation de son offre.

Une fois le candidat retenu sur la base de sa lettre d'engagement et son projet proposé, un accord de principe sur la vente sera donné par la commune, par courrier.

Le candidat choisira librement son notaire, dès la notification de l'offre. Le vendeur aura la possibilité de choisir un notaire qui interviendra en participation à la rédaction de l'acte. Le candidat fera toute diligence pour saisir le notaire de son choix au plus tard le jour suivant la notification de l'acceptation de l'offre par la commune.

La commune se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

## **ANNEXES**

- Annexe 1 – Règlement du PLU (règlement graphique et écrit)
- Annexe 2 – Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°10
- Annexe 3 - DT DICT / 2019 / ENEDIS
- Annexe 4 - Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition/2019 / SASSOULAS
- Annexe 5 - Rapport de mission de repérage des revêtements contenant du plomb avant réalisation de travaux /2019 / SASSOULAS
- Annexe 6 – Avis France Domaine