

APPEL A PROJET : CAHIER DES CHARGES

En vue de la vente d'une maison de ville
située 20, Le Courreau



🔹 CONTEXTE

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une stratégie immobilière de valorisation de son patrimoine initiée en 2022, la commune de St-Paul-Trois-Châteaux a recensé les biens immobiliers dont elle est propriétaire, en particulier sur le secteur du centre-ancien.

Afin de valoriser ce patrimoine, il a été décidé de mettre en vente certains de ces biens dans le cadre d'appel à projets.

C'est dans ce contexte, qu'il est proposé la vente d'une maison de ville située 20, le Courreau.

La vente immobilière échappant aux règles relatives à la commande publique, la commune dispose d'une liberté de choix tant dans la procédure mise en place que dans le choix de l'acquéreur.

Le présent document constitue le cahier des charges et le règlement de la consultation pour la vente. Il contient les informations juridiques, administratives et techniques relatives à la vente du bien susvisé.

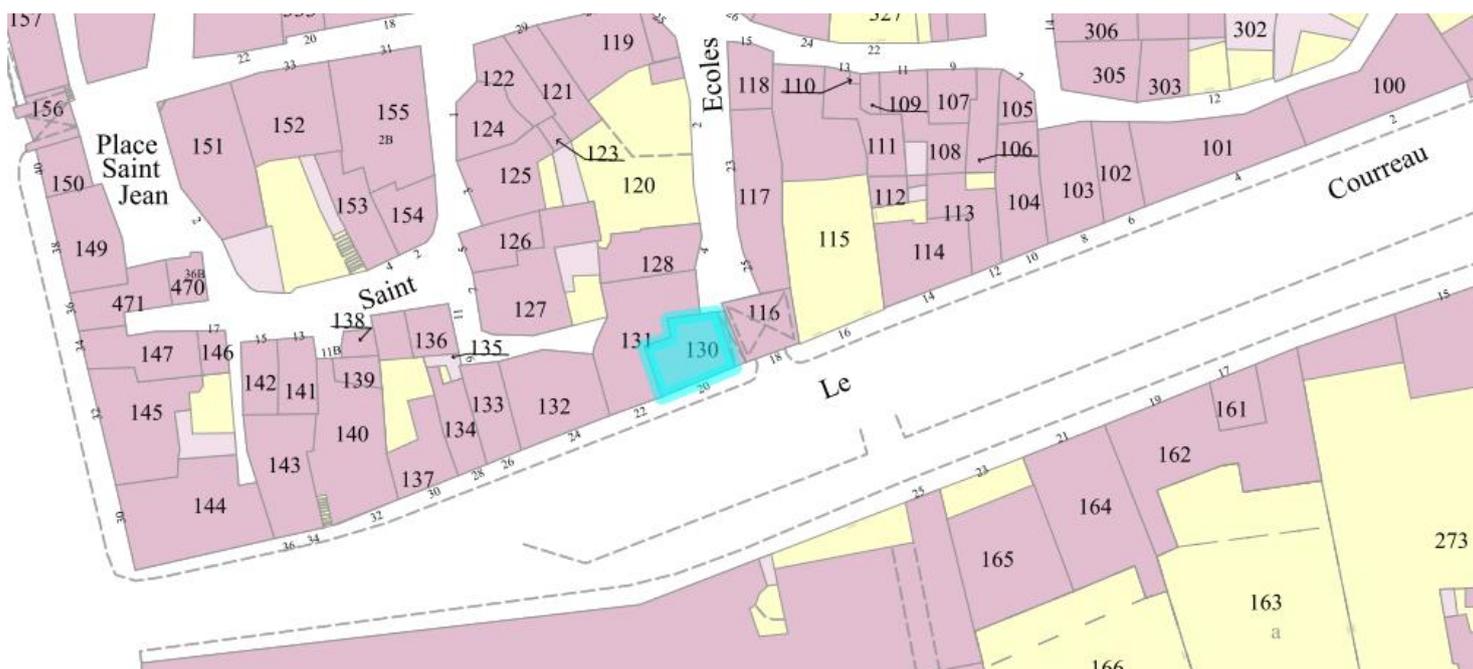
En cas d'acceptation de l'offre d'un acquéreur par la commune, dans les conditions définies ci-après, la vente fera l'objet d'un acte notarié, et éventuellement d'un avant-contrat, aux frais de l'acquéreur.

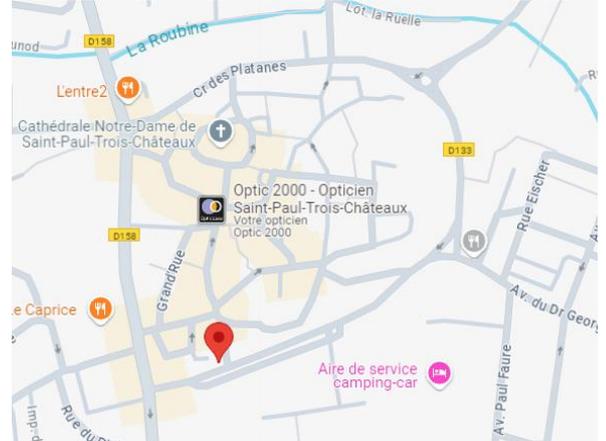
L'acquéreur retenu s'engage à respecter le présent cahier des charges, celui-ci sera annexé à l'acte de vente.

🔹 SITUATION DU BIEN

La commune est propriétaire d'un immeuble situé en limite sud du centre-ancien, en face du lycée agricole privé Drôme Provençal dont la façade donne sur l'espace public du Courreau. Il figure au cadastre de la commune sous les références suivantes :

Parcelle	Adresse	Superficie	Nature cadastrale
BM 130	20, Le Courreau	73 m ²	S



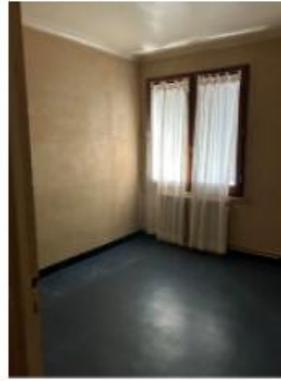


DESCRIPTION DU BIEN

Il s'agit d'une maison de village, en façade du Courreau, située en limite sud du centre-ancien. La maison est éditée sur un tènement de forme irrégulière, dans un quartier central, à proximité de constructions mixtes à dominante résidentielle historique. Commerces à proximité.

Cette maison de ville est éditée en double mitoyenneté (habitation à l'est, commerce de bouche à l'ouest). Cette construction ancienne est sur 3 niveaux avec une toiture en double pente sur charpente traditionnelle et 3 rangs de génoise, une couverture en tuiles et des murs crépis.

- Rez-de-chaussée : entrée, 2 pièces.
- 1^{er} étage : cuisine, salle de bains, WC
- 2^{ème} étage : 3 chambres, dressing.
- Dépendances : balcon au 1^{er} étage
- Prestations : volets bois et métalliques, barreaux aux fenêtres (RDC).
- Pas de terrain mais stationnement public devant.



🔹 SURFACES DU BIEN

Emprise foncière (emprise au sol) d'environ 73 m². La surface habitable est d'environ 156 m², répartie comme suit :

- RDC : 52 m²
- 1^{er} étage : 54 m²
- 2^{ème} étage : 50 m²

🔹 ETAT DU BIEN

Il s'agit d'une maison de ville en état de vétusté. Le gros œuvre est à reprendre, notamment : façade, étanchéité.

🔹 URBANISME - RESEAUX

Cette maison de ville se situe en zone UAzp1 soumises aux servitudes d'utilité publique suivantes :

- Site Patrimonial Remarquable (SPR) : application du règlement de la ZZPPAUP + avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)
- Périmètre de saisine archéologique (DRAC)
- Servitude PT1

Le bien est desservi en totalité par les réseaux (AEP et EU/EP).

🔹 CONDITIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

La Commune lance un appel à projets en vue de la cession amiable de cet immeuble. Les objectifs généraux du projet sont les suivants :

- Maintenir la destination d'habitation en créant un ou plusieurs logements aux R+1 et R+2 ;
- Mettre en valeur le bien au regard du patrimoine historique à proximité ;
- Privilégier une surface commerciale ou professionnelle en RDC (changement de destination à prévoir).

🔹 PRIX

La vente du bien est mise au prix évalué par le pôle d'évaluation domaniale de Grenoble, dans un avis rendu le 03/03/2023, à hauteur de **145 000 €** soit le prix des domaines marge d'appréciation comprise.

🔹 CONDITIONS A FAIRE FIGURER DANS L'ACTE DE VENTE

- En cas de revente du bien dans les 5 ans, la commune disposera d'un **droit de priorité** ;
- **Clause de non substitution et de non cession du contrat de vente** : aucune personne physique ni morale ne pourra être substituée à l'acquéreur, qui ne pourra pas non revendre les droits qu'il tient du contrat de vente, sauf accord exprès de la Commune.

Des conditions suspensives pourront être stipulées au profit de l'acquéreur notamment pour l'obtention d'un ou plusieurs prêts, pour l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet, et/ou en cas de prescriptions de fouilles.

ORGANISATION DE LA CONSULTATION

💧 Visites et demandes d'information

Une visite groupée sera organisée sur demande préalable par mail à l'adresse suivante : gestion.patrimoine@mairie-sp3c.fr

Le dossier de diagnostics techniques sera transmis sur demande.

💧 Modalités d'envoi des offres

Les candidats se portant acquéreurs devront transmettre leur offre écrite, datée et signée selon les modalités d'envoi suivantes :

- Par LRAR à l'adresse suivante : Mairie de St-Paul-Trois-Châteaux – Pôle Conseils et Projets – Service urbanisme foncier – Place Castellane – 26130 ST PAUL TROIS CHATEAUX
- Par courriel à l'adresse électronique suivante : gestion.patrimoine@mairie-sp3c.fr

Les offres devront être réceptionnées au plus tard le **vendredi 09 mai 2025 à 17 heures.**

💧 Contenu du dossier de candidature

Toute personne physique ou morale, pourra présenter une offre. Sous peine d'irrecevabilité des offres, les dossiers de candidature devront comporter les éléments ci-dessous.

Pour les personnes physiques, le dossier de candidature devra comporter

- Nom, prénoms de l'offrant avec une copie d'une pièce d'identité

Pour les personnes morales, le dossier de candidature devra comporter :

- Un extrait K-bis de moins de 3 mois
- Une attestation sur l'honneur que la société est à jour de ses cotisations sociales et fiscales

Pour les personnes physiques ET morales, le dossier de candidature devra comporter :

- Les références complètes de leurs partenaires et conseils (notaires, architectes, banque, entreprises, etc.)

💧 Contenu de l'offre

La soumission d'une offre vaudra reconnaissance et acceptation des conditions stipulées à la présente consultation. Les candidats reconnaissent et acceptent, qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu des informations suffisantes pour faire ladite offre sans réserves et aux seules conditions de la présente consultation.

L'offre devra comporter :

1. **Une note de projet** précisant les éléments suivants :
 - Description précise et détaillée du projet
 - Eléments graphiques et plan de masse (A3 1/100) permettant notamment d'apprécier l'insertion du projet

- Prise en compte des enjeux architecturaux, des enjeux de développement durable et des enjeux de performance énergétique
- Le cas échéant, précisions sur le montage juridique et opérationnel envisagé (revente, location, etc.)

2. **Le calendrier de l'opération**, précisant a minima les dates prévisionnels suivantes : signature de l'avant-contrat, dépôt des autorisations d'urbanisme, signature de l'acte authentique, date de démarrage des travaux, date d'achèvement des travaux
3. **Les éléments financiers** : la vente est proposée au prix de 145 000 € correspondant au prix des domaines marge d'appréciation comprise. Le prix proposé par le candidat devra être exprimé en euros. Le candidat fait son affaire personnelle des frais d'actes et émoluments de l'acte notarié (et éventuellement de l'avant-contrat), des taxes et droits divers ainsi que des éventuels honoraires de conseils ayant permis de proposer une offre. Le candidat devra préciser les modalités de paiement (recours à un prêt, paiement comptant).

Analyse des offres

Le choix de l'acquéreur n'étant pas soumis aux dispositions du Code de la commande publique, sera soumis à la libre appréciation de la commune, selon les critères suivantes :

- Choix et destination du projet ;
- Qualité architecturale et intégration du projet ;
- Prise en compte des enjeux de performance énergétique ;
- Prise en compte des besoins en terme de commerces de proximité ;
- Montant de l'offre