



OPERATION DE REQUALIFICATION DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX

CONSULTATION D'OPERATEURS

Consultation groupée avec l'Immeuble 8 rue Mauriac

IMMEUBLE

75 rue des Faures

EXPOSE PREALABLE : Opération de requalification du centre historique de Bordeaux - MISSION d'inCité

Depuis 2002, la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole se sont engagées dans un projet de requalification du centre historique de Bordeaux.

1. Pour la réalisation de cette opération, La Société d'Économie Mixte inCité est aménageur, dans le cadre d'une Concession d'Aménagement pour la requalification du centre historique de BORDEAUX signée avec la Ville de Bordeaux le 22 mai 2014.

Le 1^{er} janvier 2016, Bordeaux Métropole est venue aux droits et obligations de la Ville en qualité de titulaire de cette concession.

La concession signée le 22 mai 2014 avec la ville de Bordeaux a pris fin le 30 juin 2022, une nouvelle concession a été signée le 2 juin 2022 avec Bordeaux Métropole pour la période 2022-2025 et a pris effet le 1^{er} juillet 2022

Pour Bordeaux Métropole, l'opération en cours s'inscrit pleinement dans les objectifs de développement durable de la cité, en associant la lutte contre le mal logement à la lutte contre artificialisation des sols, et en maintenant une action publique dans un contexte de très forte mutabilité immobilière et de dérive spéculative.

Depuis 2010, la ville de Bordeaux ayant été retenue au titre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), l'action développée sur le centre historique a été renforcée par la mise en œuvre de la convention partenariale du PNRQAD et du projet urbain pour le centre ancien intitulé Bordeaux [Re]Centres dont l'ambition est de développer un projet inscrit dans une logique de développement durable, d'amélioration de l'habitat, de dynamisation de l'économie locale, de requalification d'espaces publics dans la perspective de les adapter aux nouveaux besoins des habitants.

C'est ainsi que par délibération n°2021-410 en date du 9 juillet 2021, le Conseil Métropolitain a :

Approuvé la poursuite de l'opération d'aménagement dans la perspective de pouvoir :

- Produire des logements conventionnés,
- Traité les situations de mal logement,
- Encadrer pour garantir la qualité des investissements,

Aménager pour revenir sur les dysfonctionnements habitat/urbain

Pour remplir cette mission inCité, délégataire de prérogatives de puissance publique, acquiert puis vend des immeubles.

Conduites par inCité pour le compte de Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux, ces actions bénéficient d'une participation financière de ces deux collectivités.

2. Pour les raisons qui précèdent, les immeubles situés dans le périmètre de l'opération sont proposés à la vente dans le cadre d'une consultation, pour la réalisation d'un programme de travaux défini par inCité, d'une part ; en vue de modes et conditions d'occupation également établis par inCité, d'autre part.

Par « programme de travaux », INCITE et le candidat acquéreur entendent la définition des modalités telles que la destination, l'usage des différents locaux, le nombre de logements, nombre de pièces/logements, et autres critères d'aménagements des locaux.

En aucun cas, il ne s'agit du détail du programme d'exécution des travaux qui sera établi ultérieurement par et sous la responsabilité du candidat acquéreur et des maîtres d'œuvre, bureaux d'étude, contrôleurs techniques qu'il devra missionner.

La réalisation des objectifs ainsi énoncés dans chaque consultation est déterminante pour la sélection d'un candidat acquéreur, et pour la volonté d'inCité de s'engager avec celui-ci dans le cadre d'un processus comportant la signature d'une promesse, puis d'un acte de vente, la vente projetée devant intervenir à des conditions particulières définies par un Cahier des Charges (le « Cahier des Charges »).

3. Un Cahier des charges régira les obligations pesant sur le candidat retenu, à l'issue de la consultation, dès lors que celui-ci aura acquis l'immeuble et en sera donc propriétaire, ce qui le rendra débiteur d'obligations au bénéfice d'inCité.

A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, et en application de son article 21, le concédant viendra aux droits et obligations d'inCité résultant pour celle-ci du Cahier des charges. Le Candidat devenu Propriétaire devra en conséquence s'engager vis-à-vis d'inCité à exécuter ses obligations au bénéfice du concédant, comme détaillé ci-après à l'article 5.6

En cas d'acquisition de l'immeuble, le Candidat devenu propriétaire s'engagera à :

- réaliser les travaux de réhabilitation selon le planning et les modalités définis du Cahier des Charges;
- ne pas changer la destination et l'usage du local
- consentir des baux conformes aux typologies et conditions d'occupation, et selon lesquels le preneur occupera les logements à titre de résidence principale,
ou :
occuper l'Immeuble à titre de résidence principale.

Seule l'exécution de ces obligations, souscrites au bénéfice d'inCité, libèrera l'acquéreur de l'Immeuble vendu par inCité à l'égard de celle-ci.

ARTICLE 1. IMMEUBLE OBJET DE LA CONSULTATION ET DE LA PROGRAMMATION

1.1. L'Immeuble dans son état actuel

a. L'Immeuble objet de la consultation, ci-après « l'Immeuble », est situé dans le quartier Saint Michel, 75 rue des Faures, en Site Patrimonial Remarquable (SPR). L'immeuble est légendé en gris clair « immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli » assorti d'une étoile, certains éléments étant à préserver telle la façade.

b. Elevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de trois étages.

L'Immeuble compte au cadastre trois logements et un local professionnel.

c. L'Immeuble est libre de toute occupation

d. L'Immeuble a fait l'objet d'une DUP ORI prise par arrêté préfectoral en date du 2 juin 2013 et prorogée jusqu'au 7 juin 2023.

Un dossier de DUP modificative a été déposé en Préfecture en avril 2021 et a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 26 septembre au 10 octobre. Cette

modification a fait l'objet d'un arrêté de Déclaration d'utilité publique modificative le 30/11/2022.

Le cahier des charges de la présente consultation est établi au regard du programme de travaux obligatoires modifié entériné par cet arrêté.

e. L'Immeuble se situe dans le périmètre de l'OPAH RU 2017-2023 avec « volet requalification des copropriétés dégradées » du centre historique de BORDEAUX.

Le PIG de Bordeaux Métropole prendra le relais de l'OPAH RU après le mois de mars 2023

A ce titre, l'acquéreur de l'Immeuble pourra prétendre à des subventions pour la réalisation de travaux de réhabilitation en contrepartie des engagements de loyers qui lui sont demandés. L'acquéreur de l'Immeuble devra constituer, pour les logements relevant d'un conventionnement ANAH, un dossier de demande de subventions et passera convention avec l'ANAH pour une durée ferme et irrévocable de 12 ans.

Une déclaration préalable n°033 063 20 Z2885 a été obtenue le 14 janvier 2021 pour des travaux de sécurité suite à l'effondrement d'une partie de la toiture sur la partie avant de l'immeuble afin d'assurer la mise hors d'eau complète de l'immeuble.

Dans ce cadre, ont été réalisés une couverture entièrement neuve pour le pan de toiture donnant rue des Faures, un remaniement du pan de toiture côté impasse (sur cour du 6, rue Mauriac) et des ouvrages provisoires de raccordement d'eau pluviale.

Les travaux ont été réceptionnés le 21 septembre 2021.

Le Permis de construire n°033 063 22 Z0451 a fait l'objet d'un arrêté favorable le 22/12/2022.

1.2. Prix plancher de l'immeuble

Un prix plancher a été défini pour la vente de l'Immeuble, s'élevant à **QUATRE CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (470 000 euros)**

1.3. Typologies et conditions d'occupation

La Programmation est la suivante

| Niveau | Bâtiment | Loyers |
|-----------------|---|--|
| Sous-sol | Cave | |
| RDC | Locaux communs | |
| | Local commercial environ 44m ² | |
| R+1 | Logt 1/T2 environ 66m ² | LOC 3 : 468.98€ HC (valeur 01/2022) |
| R+2 | Logt 2/T2 environ 69m ² | LL |
| R+3 | Logt 3/T2B environ 74m ² avec terrasse d'environ 8m ² | LL |
| TOTAL | 3 logements/209m² environ et un local d'activités | |

NOTA : Les surfaces sont données à titre indicatif.

1.4 Travaux à réaliser (« le Programme »)

L'Immeuble doit faire l'objet d'une réhabilitation **complète** avec un programme de **trois logements, un local d'activités et des locaux communs**.

Les travaux réalisés doivent respecter les obligations relatives au secteur, tant au niveau du régime administratif d'autorisation, que de la mise en œuvre et des matériaux choisis. Ils doivent également respecter le programme de travaux obligatoires modifié de la DUP ORI.

Conformément à la réglementation Anah, le logement LOC 3 devra avoir a minima après travaux une étiquette énergétique en C.

La création d'ouvertures sur la façade arrière donnant sur la parcelle DO 311 (propriété d'inCité) sera régularisée par une constitution de servitude de vue sur la base du projet du Candidat.

Les frais liés à cet acte seront à la charge d'inCité

Eléments obligatoires du programme de travaux :

Un permis de construire n°PC033 063 22 Z0451 a été obtenu le 22/12/2022, et vise notamment les travaux suivants :

- Réalisation de 3 logements traversants
- Création d'une terrasse en partie arrière pour le logement du dernier niveau
- Retraitement de la façade donnant sur la parcelle DO 311 avec création d'ouvertures permettant un parfait éclairage de cette partie de l'immeuble-
- Création d'un local vélo et d'un local poubelle séparée en RDC
- Création d'un local poubelle propre au commerce
- Création de toilettes PMR au sein du local

Prestations

- Les cuisines doivent être équipées à minima d'un évier avec robinetterie et son meuble et d'un plan de travail comportant une plaque de cuisson surmontée d'une hotte aspirante, ainsi que de toutes les attentes et réseau électrique nécessaires à la mise en place d'un four, d'un lave-vaisselle et d'un lave-linge (selon emplacement dédié dans le logement)
- Les salles de bain seront à minima équipées d'une douche et/ou baignoire, et d'un meuble vasque avec miroir. WC à l'intérieur de la SDE ou indépendant ;
- Les placards doivent être aménagés avec des barres de penderie et étagères et munis de portes ;

Le candidat devenu Propriétaire s'engagera à minima à réaliser un projet de réhabilitation qui optimisera le confort thermique et acoustique des occupants futurs, en s'attachant à améliorer de manière significative les niveaux de performance de l'Immeuble (note mini de C sur énergie) ;

- Les prestations retenues devront prendre en considération **les enjeux de la rénovation énergétique et du bâtiment durable à tous les stades de l'élaboration et de la mise en œuvre du projet, notamment :**
- conception des logements et des espaces annexes,
- gestion des travaux et du chantier : bruit et nuisances, énergie,
- gestion de déchets

- performances du bâtiment
- utilisation de matériaux biosourcés

Conformément à la réglementation Anah, le logement LOC 3 devra avoir à minima après travaux une étiquette énergétique en C.

1.5 Modalités de réalisation des travaux

A l'issue de la consultation, le candidat acquéreur sélectionné prendra l'initiative du Programme de réhabilitation et le conduira jusqu'à son terme conformément au permis de construire obtenu.

1.5.1 Contrats de maîtrise d'œuvre :

Le candidat acquéreur sélectionné accepte de reprendre l'acte d'engagement signé le 18 janvier 2021 avec l'équipe de maîtrise d'œuvre composée par la SARL MA ARCHITECTURE, architecte mandataire et ARTECH, BET cotraitant, pour les missions restant à réaliser dans le cadre d'une mission complète (c'est-à-dire les missions : PRO, DCE, ACT, EXE, VISA, DET, AOR, DOE) ainsi que la mission complémentaire de suivi de l'évolution des fissures instrumentées (4 jauges installées) a minima jusqu'au démarrage du chantier , et au-delà en fonction des indications particulières du candidat devenu propriétaire.

1.5.2 Obtention et transfert des autorisations d'urbanisme :

InCité s'engage à transférer le permis de construire n° PC033 063 22 Z0451, obtenu le 22/12/2022 au profit du candidat acquéreur sélectionné avant la régularisation de l'acte authentique à la demande de ce dernier.

Le candidat acquéreur sélectionné s'engage à accepter le transfert de ce permis de construire.

ARTICLE 2. MODALITES DE LA CONSULTATION

2.1 Conditions essentielles de la consultation

inCité précise qu'elle ne sera engagée, pour ce qui concerne l'immeuble, qu'à la suite de la signature d'une promesse unilatérale de vente avec le candidat sélectionné au terme de la consultation, dans un premier temps

La promesse devra ensuite être réalisée par perfection de la vente promise et constatation de celle-ci par acte authentique notarié. La signature de l'acte authentique, en contrepartie du paiement complet du prix, emportera seule transfert de propriété de l'immeuble au bénéfice du candidat sélectionné.

Le seul fait de participer à la consultation emporte, de la part de tout candidat acquéreur, son acceptation de pouvoir être lié aux conditions particulières de la vente projetée, lesquelles découlent du contexte décrit à l'Exposé préalable, s'il est sélectionné.

Le présent document a notamment pour objet de porter à la connaissance de tous les candidats acquéreurs les conditions particulières de la vente projetée, qui sont en conséquence exposées ci-dessous.

Tout candidat assumera l'intégralité des frais exposés pour participer à la consultation comme dans le cadre de la négociation de la promesse.

2.2 Déroulement de la consultation

La consultation sur le présent immeuble est réalisée de façon groupée avec la consultation concernant l'immeuble sis 8 rue Mauriac. Chaque immeuble fait l'objet d'un dossier de candidature distincts et d'une fiche récapitulative des offres foncières proposées sur chacun des immeubles sis 8 rue Mauriac et 75 rue des Faures.

La visite des lieux est obligatoire

Les dossiers complets de candidature doivent être déposés au siège social d'inCité ou transmis par courriel.

Les dossiers de candidature doivent comprendre les pièces suivantes :

- Le présent dossier de consultation et ses annexes dûment accepté et signé par le candidat
- Montant de l'offre foncière
- Notice descriptive des interventions envisagées
- Fiche récapitulative des deux offres foncières

Les offres devront préciser le montage opérationnel et juridique envisagé par le candidat pour réaliser les travaux et mettre en œuvre la programmation s'il est sélectionné et une fois la propriété de l'Immeuble acquise par lui. Les offres devront également préciser le nom du futur gestionnaire de l'immeuble.

2.2.1 Sélection de l'acquéreur

Les critères de sélection sont les suivants :

- Montant de l'offre foncière
- Coût des travaux projetés
- Montage juridique et opérationnel garantissant le respect des obligations au Cahier des charges
- Qualité de la notice descriptive et qualité des réponses au regard des enjeux de la rénovation énergétique et du bâtiment durable.

Les dossiers complets seront présentés à une commission de cession présidée par la Bordeaux Métropole qui sélectionnera parmi les candidats le futur acquéreur.

2.2.3 Pièces jointes au dossier de consultation

- Dossier du permis de construire
- Arrêté du permis de construire n°033 063 22Z0451
- Arrêté de DUP du 30/11/2022 et Programme de travaux joint
- Simulations OPAH
- Arrêté de la déclaration préalable n°033 063 20 Z2885
- Rapports de l'évolution des fissures de juin à août 2022
- Diagnostic structure du 14/02/2022 établi par ARTECH
- Etude thermique de février 2022 établi par Audit et Conseil Energétique
- Diagnostic des existants et notice architecturale du 16/03/2022 établi par MA ARCHITECTURE
- Contrat de mise d'œuvre avec MA ARCHITECTURE et ARTECH
- Factures maîtrise d'oeuvre acquittées
- Facture des travaux de sécurisation acquittées

ARTICLE 3. PLANNING PREVISIONNEL

| PLANNING PREVISIONNEL | Echéance |
|--|---|
| Signature d'une promesse unilatérale de vente | 3 mois à compter de la validation du candidat acquéreur |
| Perfection de la vente | Date certaine définie à la promesse |
| Signature de l'acte authentique de vente | 1 mois à compter de la perfection de la vente |
| Dépôt d'un dossier de subvention OPAH | Au plus tard 1 mois avant le démarrage des travaux |
| Démarrage travaux de restauration | 4mois à compter de l'acte authentique |
| Achèvement des travaux tel que constaté par le dépôt de la DAACT | 16 mois à compter de la signature de l'acte authentique |

ARTICLE 4. PROMESSE A INTERVENIR

A l'issue de la commercialisation, inCité consentira une promesse unilatérale de vente au candidat sélectionné, précisant l'ensemble des termes et conditions de la vente projetée, dont les conditions particulières détaillées ci-dessous. Cette promesse sera réalisée, et la vente parfaite par levée de l'option, après réalisation des conditions suspensives.

Un dépôt de garantie, d'un montant en numéraire correspondant à cinq pour cent du prix de vente, sera versé lors de la signature de la promesse. Il sera susceptible d'être conservé par InCité au titre de l'indemnité d'immobilisation qui lui serait due si, nonobstant la réalisation des conditions suspensives, l'option n'était pas levée par le bénéficiaire, ou si l'acte authentique n'était pas signé par lui. Cette indemnité d'immobilisation s'élèverait alors à dix pour cent du prix de vente.

Une fois la perfection de la vente constatée par acte authentique et le candidat sélectionné ainsi devenu propriétaire de l'Immeuble, il sera débiteur des obligations permettant d'atteindre les objectifs rappelés dans l'Exposé préalable, au bénéfice d'inCité.

ARTICLE 5. OBLIGATIONS PESANT SUR LE CANDIDAT SELECTIONNE, DEvenu PROPRIETAIRE DE L'IMMEUBLE A LA SUITE DU TRANSFERT DE PROPRIETE-CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE PROJETEE

Afin de satisfaire aux objectifs poursuivis par l'opération de requalification, le candidat sélectionné, devenu propriétaire à compter de la signature de l'acte authentique, de vente à son profit sera tenu des obligations mentionnées audit acte et aux Cahier des charges, la teneur de ces obligations est énoncée ci-après.

5.1 Obligations relatives aux travaux

5.1.1 Délai de réalisation du Programme de travaux

Le Candidat devenu Propriétaire s'engagera à achever le Programme dans un délai de seize mois à compter de la signature de l'acte authentique constatant la perfection de la vente de l'Immeuble.

Afin de permettre à InCité de vérifier que les travaux du Programme soient effectivement achevés dans ce délai, le Candidat devenu Propriétaire s'engagera expressément à :

- avoir déposé la déclaration d'ouverture de chantier dans un délai de quatre mois à compter de la signature de l'acte authentique, et à en justifier auprès d'InCité
- avoir réalisé les travaux de gros œuvre et couverture dans un délai de 6 mois à compter de la date d'ouverture de chantier et à en justifier à InCité (factures des entreprises acquittées, photographies...)

Ces délais sont dénommés : « Délais Intermédiaires de réalisation du Programme ».

Si le Candidat devenu Propriétaire ne respecte pas l'un des deux termes des Délais Intermédiaires sans qu'une des causes légitimes prévues au Cahier des charges puisse justifier ce retard, et après qu'InCité l'aura mis en demeure d'avoir déposé la déclaration d'ouverture de chantier ou réalisé lesdits travaux dans un délai d'un mois à compter de ladite mise en demeure, sans que celle-ci ait été suivie d'effet, InCité **sera fondée à décider de se prévaloir de la résolution de plein droit de la vente pour inexécution de l'obligation essentielle de réalisation du Programme de travaux.**

InCité fera connaître sa décision au Candidat devenu Propriétaire par lettre RAR.

Dans cette hypothèse, la vente sera résolue de plein droit.

Le délai de seize mois pourra être prorogé si surviennent les causes légitimes de suspension de délai qui vont être énumérées ci-après, et si celles-ci peuvent être dûment justifiées par lettre RAR adressée par le Candidat devenu Propriétaire à InCité :

Sont notamment considérés comme causes légitimes de suspension de délai, les éléments suivants :

- les intempéries dûment justifiées par les bulletins météorologiques de la station météo la plus proche de l'immeuble, édités et publiés par la Fédération Française du Bâtiment, Chambre de construction d'Aquitaine,
- la grève (qu'elle soit générale ou particulière à l'industrie du Bâtiment ou aux professions dont l'activité dépend de celle-ci et notamment au secteur socio professionnel des transports ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier),
- les retards provenant de la défaillance d'une entreprise (violation de ses obligations contractuelles, ouverture d'une procédure collective...),
- d'injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux,
- de troubles résultant d'hostilités, cataclysme, attentats,
- les retards causés en cours de chantier par un contentieux avec un avoisinant.

Si un ou plusieurs des éléments cités ci-dessus advenaient, l'achèvement des travaux pourra être différé d'un temps égal à celui durant lequel l'événement considéré aura fait obstacle à la poursuite des travaux.

Une visite de fin de chantier destinée à vérifier le bon achèvement des travaux et leur conformité vis-à-vis du Cahier des Charges de cession sera organisée en présence d'InCité, et de l'acquéreur. Cette visite sera réalisée un mois minimum avant la mise en location.

5.2 Obligation de louer les logements réalisés dans l'Immeuble à titre de résidence principale

Pour chaque logement réalisé dans le cadre de la Programmation, le Candidat devenu Propriétaire s'engagera à conclure un bail d'habitation soumis à la Loi n° 89.462 du 06 Juillet 1989, selon lequel le logement concerné constituera la résidence principale du locataire (ou des locataires successifs), et ce, pendant une durée de quinze ans à compter de la signature du premier bail.

Le Candidat devenu Propriétaire s'engage à adresser, par lettre recommandée avec accusé de réception, à inCité : une copie du(des) bail(baux) conclu(s) avec le(s) locataire(s) dans les quinze (15) jour de sa(leur) signature, de manière à ce qu'inCité est connaissance du mode d'occupation du bien durant cette période de 15 années.

Le Candidat devenu Propriétaire s'engage à adresser un justificatif de domiciliation fiscale du preneur à inCité, durant toute cette période de quinze années à compter de la signature du bail et à inclure dans le(s) bail(baux) dont il est parlé ci avant un engagement du preneur d'adresser un justificatif de sa domiciliation fiscale à inCité, durant toute cette période de quinze années à compter de la signature du premier bail.

InCité souligne d'ores et déjà que toute location en meublé de tourisme des logements est interdite. En conséquence, dans le cas où l'immeuble serait placé sous le régime de la copropriété, au sens de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le Candidat devenu Propriétaire s'engagera à ce que le règlement de copropriété prévoit l'interdiction de louer les logements en meublé de tourisme.

5.3 Engagements de loyers et subventions

5.3.1 Conventionnement

Le logement 1 doit faire l'objet d'un conventionnement avec travaux en **LOC 3** avec l'ANAH.

Le Candidat devenu Propriétaire pourra bénéficier à ce titre de subventions pour la réalisation de travaux de réhabilitation.

Les travaux qui relèvent de l'amélioration thermique (isolation des murs, planchers, combles, rampants ; menuiseries ; chauffage et dispositifs d'eau chaude sanitaire, VMC) doivent être réalisés obligatoirement par une entreprise ou un artisan qualifié RGE (reconnu garant de l'environnement): www.faire.fr/trouvez-un-professionnel

Le Candidat devenu Propriétaire s'engagera à déposer les dossiers nécessaires de demande de subvention comprenant l'ensemble des pièces administratives et techniques (devis) demandées. InCité sera de son côté tenue d'accompagner l'acquéreur dans ces démarches.

Le Candidat devenu Propriétaire s'engagera à accorder un droit d'attribution à inCité pour la mise en location du logement conventionné après travaux, et ce pendant une durée de trois ans à partir de la 1^{ère} mise en location.

Outre les engagements souscrits avec la demande de subventions dans le cadre du PIG (Programme d'Intérêt Général) ou de l'OPAH, le Candidat devenu propriétaire, ou son représentant, s'engagera pour le(s) logement(s) concerné(s) par cette demande à :

- Signer une convention avec travaux avec l'ANAH précisant le montant maximum du loyer pratiqué pour le(s) logement(s) concerné(s) par ladite convention ;
- Le(s) louer pendant la durée de la convention, soit douze années pour le(s) logement(s) conventionné(s), à des personnes de ressources modestes conformément aux plafonds de ressources définis par l'Anah pour le LOC 3 ; étant précisé que les 12 années courent à compter de la signature du premier bail ;

Aussi, le candidat devenu propriétaire signera une convention de 6 ans avec l'Anah et s'engage à la renouveler deux fois pour une période de 3 ans, de façon à atteindre 12 ans. Il devra adresser à InCité le justificatif du renouvellement de ladite convention.

- S'assurer, s'il souhaite contracter une assurance loyers impayés », que les critères de ressources et les garanties exigées devront être compatibles avec les plafonds de ressources fixés par l'ANAH ainsi que les dispositifs suivants : FSL, LOCAPASS ou VISALE ;
- Donner mandat de gestion pour le LOC 3 à une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS), par exemple via la plateforme de Bordeaux Métropole « Louer clé en main » : <https://www.bordeaux-metropole.fr/Vivre-habiter/Se-loger-et-habiter/Mettre-son-logement-en-location/Louer-Cle-en-main-un-accompagnement-pour-les-proprietaires>

D'autre part, s'il confie la gestion du logement LOC 3 à une AIVS, le Candidat devenu Propriétaire s'engagera à renoncer au recouvrement DE TOUS LES FRAIS D'AGENCE (frais de dossier correspondant à la recherche de locataires et à la constitution du dossier, frais de rédaction du bail et frais d'état des lieux)

Pour la bonne information des candidats acquéreurs, inCité précise qu'elle contribue à la mise en location des logements conventionnés, notamment par les moyens suivants :

- Préparation du bail pour le ou les loyer(s) conventionné(s)
- Constitution du dossier d'Aide Personnalisée au Logement et de la garantie d'impayés de loyers du FSL pour les locataires concernés
- Assistance dans le cadre de l'entrée dans les lieux des locataires
- Accompagnement social des ménages concernés, si nécessaire, avant l'entrée dans les lieux, et pendant une durée de 3 mois minimum après l'entrée dans les lieux. Cet accompagnement peut être sollicité par le propriétaire en tant que de besoin sur la durée de la convention ANAH.

5.4 Local commercial

L'activité du local ne devra pas être génératrice de nuisances et toutes activités de restauration et de débits de boisson sont interdites

Tout changement de la destination ou de l'usage du local en meublé pour le tourisme et location type airBnB, ou en logement quel que soit le type de bail, est interdite et ce pour une durée de 15 ans.

Il est précisé que le local d'activité s'entend d'une activité professionnelle à l'exclusion de toute activité d'hébergement de quelque nature que ce soit

En conséquence, dans le cas où l'immeuble serait placé sous le régime de la copropriété, au sens de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le Candidat devenu Propriétaire s'engagera à ce que le règlement de copropriété prévoit cette interdiction de changement de la destination ou de l'usage du local.

5.5 Sanctions

L'inexécution d'une ou des obligations suivantes par le Candidat devenu Propriétaire sera sanctionnée par une clause résolutoire, prévue à l'acte de vente :

- Réalisation du Programme de travaux,

- Respect des Délais de réalisation des travaux,
- Mise en œuvre du Conventionnement locatif,
- Changement de destination et ou d'usage du local commercial

5.6 Engagement du Candidat devenu Propriétaire au bénéfice de BORDEAUX METROPOLE Concédant d'inCité à l'expiration de la concession d'aménagement.

Dès la signature de l'acte authentique, le Candidat devenu Propriétaire sera débiteur de l'intégralité des obligations mentionnées à l'acte et au Cahier des charges, énoncées ci-dessus, au bénéfice d'inCité.

Comme mentionné à l'Exposé préalable, à l'expiration de la concession d'aménagement qui lie inCité à BORDEAUX METROPOLE, celle-ci viendra aux droits et obligations d'InCité, et sera donc créancière des obligations pesant sur le Candidat devenu Propriétaire au titre de l'acte et du Cahier des charges.

C'est pourquoi, dans l'acte authentique, le Candidat devenu Propriétaire s'engagera dans l'avant contrat et dans l'acte d'acquisition, vis-à-vis d'inCité, à exécuter ses obligations au bénéfice de BORDEAUX METROPOLE à l'expiration de la concession d'aménagement. BORDEAUX METROPOLE sera ainsi tiers-bénéficiaire de la stipulation pour autrui conditionnelle formée entre InCité (stipulant) et le Candidat devenu Propriétaire, qui ne deviendra effective qu'au terme de la concession d'aménagement.

inCité s'engage à notifier l'expiration de la concession d'aménagement par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Candidat devenu propriétaire, afin que celui-ci connaisse la date à partir de laquelle il sera tenu de justifier la bonne exécution de ses obligations au *concédant*.

5.7 Engagement du Candidat devenu Propriétaire de communiquer le montant des loyers libres

Le Candidat devenu Propriétaire s'engage à communiquer le montant des loyers libres des logements avant leur mise en location.

ARTICLE 6. SECURISATION

inCité s'engage à sécuriser les accès à l'Immeuble afin d'éviter toute occupation. In Cité a souscrit un contrat auprès de SITEX de vidéosurveillance pour une durée d'un mois renouvelable pour une durée égale.

A compter de la signature de l'acte de vente, le Candidat devenu Propriétaire s'engagera à demander le transfert du contrat SITEX dans un délai maximum d'un mois à son nom, à défaut, l'ensemble du dispositif de protection sera déposé par SITEX.

ARTICLE 7. VENTE DE L'IMMEUBLE PAR LE CANDIDAT DEVENU PROPRIETAIRE

Dans l'hypothèse où le Candidat devenu Propriétaire viendrait à céder à son tour la propriété de l'immeuble, il s'engagera vis-à-vis d'inCité à insérer, dans tout acte emportant transfert de propriété de l'Immeuble au profit d'un tiers, formé sous-seing privé ou reçu par authentique, les deux clauses imputant à son propre acquéreur :

- L'obligation de réaliser les travaux de réhabilitation décrits au Cahier des charges, et dans les délais fixés.
- L'obligation d'occuper l'Immeuble à titre de résidence principale ou de le donner à bail à des locataires occupant l'Immeuble à titre de résidence principale.

- L'obligation de respecter les engagements relatifs au conventionnement, et aux conditions de mise en location et d'attribution.
- L'obligation de respecter la destination et l'usage du local tels que définis au présent Cahier des Charges de consultation

Si le Candidat devenu Propriétaire cédait l'Immeuble sans respecter l'engagement ci-dessus, la vente consentie en violation des engagements souscrits au bénéfice d'InCité encourrait la nullité.

ARTICLE 8. REMBOURSEMENT D'INCITE PAR LE CANDIDAT DEvenu PROPRIETAIRE DE L'IMMEUBLE A LA SUITE DU TRANSFERT DE PROPRIETE

8.1 Contrats et frais divers :

Le Candidat devenu Propriétaire s'engage à rembourser à In Cité la totalité des frais facturés dans le cadre des missions de maîtrise d'œuvre soit **un montant hors taxes de :**

| | | |
|--|-----|---------|
| | MOE | 15 580€ |
|--|-----|---------|

Je soussigné,, déclare avoir pris connaissance de ce Cahier des Charges de consultation, et du cahier des charges concernant l'immeuble 8 rue Mauriac, dans leur intégralité, et accepte l'ensemble des obligations s'y rapportant, ainsi que celles qui découleront de l'acquisition des Immeubles 75 rue des Faures et 8 rue Mauriac

Dans ces conditions, je me porte candidat pour acquérir

l'Immeuble 8 rue Mauriac au prix de € net vendeur, hors frais de notaires restant à charge de l'acquéreur.

et

l'Immeuble 75 rue des Faures au prix de € net vendeur, hors frais de notaires restant à charge de l'acquéreur.

Soit pour les deux immeubles, un prix global de € net vendeur, hors frais de notaires restant à charge de l'acquéreur.

A, le.....

Signature du candidat