



**OPERATION DE REQUALIFICATION DU CŒUR DE BASTIDE
DE LIBOURNE**

DOSSIER DE CONSULTATION OPERATEURS

OPERATION

76-78 rue Gambetta



EXPOSE PREALABLE : L'opération d'aménagement « Cœur de Bastide » à Libourne - mission d'inCité

La Ville de Libourne a lancé depuis plusieurs années un projet urbain ambitieux, Libourne 2030 visant à la redynamisation de la Bastide, espace au patrimoine historique riche formant le centre-ville de la commune. A ce titre, la commune est lauréate du Programme national ACTION CŒUR DE VILLE dont la mise en œuvre est encadrée par une Opération de Revitalisation Territoriale (ORT).

A ce titre, les espaces situés dans son périmètre bénéficient d'un ensemble d'aides et d'appui permettant le déploiement du plan d'actions pluriannuel.

Concernant les programmes immobiliers privés, ce positionnement ouvre la possibilité de mobiliser les dispositifs suivants :

- Dispositif de défiscalisation Denormandie Ancien
- Dispositif de défiscalisation Loc'avantages
- Dispositif vente d'immeubles à rénover (VIR) et le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIFF) mis en œuvre par l'ANAH favorisant la requalification et la réhabilitation d'immeubles anciens dégradés.

Ces opérations de réhabilitation peuvent également convenir à des opérations visant à se positionner sur le champ du déficit foncier.

Par ailleurs, ce périmètre fait l'objet d'une OPAH RU qui permet aux porteurs de projets de bénéficier d'aides financières et d'appui techniques à leurs travaux de rénovation et de réfection des façades.

Pour mettre en œuvre son projet, la Ville de Libourne a décidé de créer une opération d'aménagement dite « Cœur de bastide » avec pour objectifs d'animer et mettre en œuvre une OPAH RU sur 5 ans permettant de réhabiliter 100 logements locatifs et 50 logements de propriétaires occupants.

1. Pour la réalisation de cette opération, la Société d'Economie Mixte inCité a été désignée pour être l'aménageur de cette opération sur la période 2021-2030 dans le cadre d'une Concession d'Aménagement pour la requalification du centre-ville ancien signée avec la Ville de LIBOURNE le 26 janvier 2021.

Le traité prévoit qu'InCité mène des actions concernant :

- **La réhabilitation durable de l'offre de logements du Cœur de Bastide** à la fois par des interventions incitatives (mise en place d'une OPAH de Renouvellement urbain) et des interventions plus volontaristes (réhabilitation d'immeubles via des opérations de restauration immobilière) afin de **concrétiser les orientations définies dans le PLU** en matière de logement et de mixité sociale (SMS) notamment. Pour atteindre cet objectif, des opérations de recyclage avec une maîtrise foncière publique sont rendus nécessaires sur certains îlots fortement dégradés ou qui demandent, de par leur organisation, une restructuration partielle ou totale (mutualisation des accès aux étages, déconstruction des constructions parasites de cœurs d'îlots, restructuration des logements pour qu'ils répondent aux besoins actuels...).
- **Le renforcement de l'offre commerciale en Cœur de Bastide** par l'acquisition et la restructuration de certaines cellules commerciales, l'objectif du projet étant de

conforter le linéaire marchand prioritaire situé autour de la place Abel Surchamp et la rue Gambetta.

- **La requalification du cadre urbain par la réalisation d'aménagement d'espaces publics majeurs** dans la continuité des projets récents : aménagement des berges et des quais, réaménagement de la rue Gambetta, réaménagement des places majeures et des boulevards ; mais aussi par la mise en valeur des cœurs d'îlots végétalisés.

Pour remplir cette mission inCité, délégataire de prérogatives de puissance publique, acquiert puis vend des immeubles. Sur la période de dix ans de la concession, l'objectif est de créer 75 logements à travers des opérations exemplaires, visant à proposer une offre résidentielle à la fois diversifiée et différenciée par rapport à l'existant.

Conduites par inCité pour le compte de la ville de Libourne et la Communauté d'Agglomération du Libournais (la Cali), 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 défini par inCité, d'une part ; en vue de modes et conditions d'occupation également établis par InCité, d'autre part.

Par « Programme », InCité 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-dessous pour quelque raison que ce soit, et en application de son article 22, 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 :

- Réalisation du Programme de travaux
- Respect des délais de réalisation des travaux
- Respect de l'obligation de mixité sociale

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

Les immeubles situés 76 et 78 rue Gambetta ont été acquis à l'amiable par inCité.

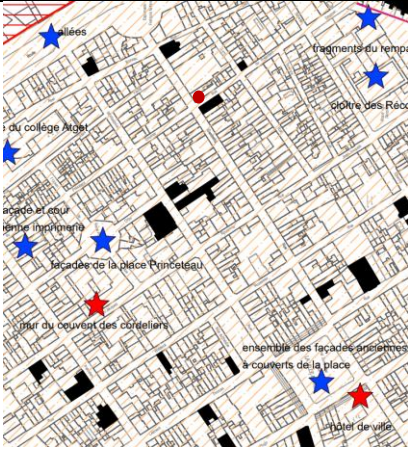
1.1 L'immeuble dans son état actuel

1.1.1 Situation

Les immeubles objet de la consultation, ci-après dénommé « l'Immeuble », sont situés à LIBOURNE (33 500), 76 et 78 rue Gambetta cadastré :

Parcelle	Adresse	Surface parcelle	Surface bâtie déclarée	Nature
CN 247	76 rue Gambetta	148 m ²	218 m ²	2 locaux divers
CN 248	78 rue Gambetta	122 m ²	255 m ²	1 maison, 1 local divers
Total		270 m ²	473 m ²	

La parcelle est située en zone « UA » du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur et est également soumise aux prescriptions de l'AVAP, dont les règles prévalent sur celles du PLU.

SITUATION URBAINE		SECTEUR REGLEMENTAIRE
CŒUR DE BASTIDE		PLU : ZONE « UA »
PHOTO AERIENNE	PLAN CADASTRAL / échelle 1/1000 ^{ème}	AVAP : SECTEUR HISTORIQUE
		 A : SECTEUR DU CENTRE HISTORIQUE

Façade rue du Président Doumer



Façade rue du Président Doumer



L'Immeuble est situé au cœur du centre-ville commerçant de Libourne, il bénéficie d'un emplacement stratégique sur l'une des artères les plus dynamiques de la ville et à deux pas de la Place Abel Surchamp et de la gare. La rue Gambetta, est une artère commerçante, historique et dynamique de Libourne.

1.1.2 Composition de l'Immeuble

Ensemble de 2 corps de bâtiments implantés à l'angle des rues Gambetta et Président Doumer, sur des parcelles en lanières d'environ 25 m de profondeur par 5m de large chacune.

Emprise bâtie au RDC :

- 76 rue Gambetta : 100%
- 78 rue Gambetta : 75% (cour arrière)

Répartition fonctionnelle :

76 Gambetta (angle Gambetta / Président Doumer)

- _RDC : Commerce existant – bail commercial en tacite reconduction
- R+1/rR+2 / Anciens bureaux
- Etages distribués par un escalier au n°115 rue Président Doumer
- Cave : Réserve commerce

78 Gambetta :

- RDC : Commerce vacant
- Etage : Logement vacant. Pas d'accès autonome aux étages (accès par l'arrière du local commercial)
- Cave : accessible par une trappe

1.1.3 Façades et constructions

- Les façades sur la rue Président Doumer présentent une composition hétérogène et une **qualité urbaine limitée**, avec un garage rapporté et des ouvertures en pavés de verre.

- Les façades donnant sur la cour sont en maçonnerie, partiellement enduites, avec des toitures et couvertures hétérogènes, nécessitant un traitement architectural cohérent.

1.1.4 Etat du bâti

- Les immeubles sont dans un état de dégradation généralisé, qui requiert une réhabilitation complète pour rendre les bâtiments conformes aux normes actuelles et adaptés à leurs usages résidentiels et commerciaux.
- Aucun travaux de sécurisation n'ont été nécessaires à ce jour, mais des études techniques approfondies seront indispensables sur les structures, planchers, toitures et façades pour évaluer les interventions à réaliser.

Ces **études techniques approfondies seront réalisées par le candidat sélectionné**, afin de sécuriser la conception et la mise en œuvre du projet.
Pour ce faire, InCité pourra réaliser un curage ponctuel (plaques de plâtres, cloisons légères, etc.) pour faciliter l'intervention du diagnostiqueur.

1.1.5 Occupation

L'immeuble est libre de tout occupation à l'exception du commerce situé au rez-de-chaussée de l'immeuble 76 rue Gambetta.

- Locataire : FRENCH COFFEE SHOP
- Nature du bail : 09/07/2009 (9 ans) – Fin 31/07/2018 avec tacite reconduction
- Le bail autorise tous commerces, sauf les activités malodorantes, nuisibles ou pouvant entraîner une gêne pour le voisinage ainsi que l'activité de restaurant

Le locataire souhaite céder son fonds de commerce. Des discussions sont engagées avec inCité en vue de son rachat.

1.2 Prix de vente de l'immeuble

La cession de l'immeuble dans son état actuel interviendra pour un prix plancher de **550 000€ HT.**

En fonction du programme définitif arrêté avec le Candidat acquéreur, de la superficie finalement produite ainsi que de ses équilibres financiers (notamment le cout du rachat de la coque commerciale tel que précisé ci-après), les parties conviendront d'une revalorisation du prix de cession.

1.3. Le Programme

1.3.1 Objectif

La maîtrise foncière des deux immeubles offre l'opportunité de concevoir un projet global, offrant la possibilité de :

- **Redéployer des logements autonomes sur les deux immeubles :** actuellement, l'accès aux étages du n°78 rue Gambetta se fait obligatoirement par les commerces. En regroupant les deux immeubles, il devient possible de restructurer les circulations pour rendre les étages autonomes par rapport aux commerces, permettant ainsi de penser des logements fonctionnels et diversifiés et de contribuer aux objectifs de mixité sociale définis par le PLU ;

- **Valoriser le patrimoine et l'activité commerciale** : retraiter les façades pour renforcer le caractère patrimonial des immeubles de la rue Gambetta et consolider le linéaire commercial.
- **Restructurer les volumes arrière rue Président Doumer** : démolir et reconstruire les parties moins qualitatives afin d'améliorer l'intégration urbaine et la qualité architecturale.
- **Possibilité de surélévation** : le gabarit des immeubles dans leur environnement bâti permet, le cas échéant, une surélévation afin d'augmenter la surface habitable et de diversifier les typologies de logements, dans le respect du PLU et des prescriptions patrimoniales.
- **Créer des espaces extérieurs qualitatifs** : curtée, désimperméabilisée et végétalisée, la cour arrière du 78 rue Gambetta peut devenir un espace privatif agréable. Des possibilités de terrasses en partie arrière sont également envisageables.

1.3.2 Programmation

Conformément aux orientations définies avec la collectivité, le Candidat acquéreur devra **impérativement présenter au minimum une offre sur le scénario de base** (programme cible), tout en ayant la possibilité de proposer également une ou plusieurs des options décrites ci-dessous :

- **Scénario de base** (programme cible) : réhabilitation des immeubles, avec déconstruction-reconstruction de la partie arrière du 76, rue Président Doumer.
- **Scénario alternatif** : réhabilitation intégrale dans les volumes existants, sans déconstruction.
- **Variante** : scénario de base (programme cible), complété par la surélévation de l'immeuble sur Gambetta.

Les pré-études ont été présentées à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), qui a émis un avis favorable concernant les orientations proposées, notamment en ce qui concerne :

- Le gabarit des bâtiments ;
- La lecture de l'enveloppe bâtie ;
- L'interprétation de l'unité foncière au regard des règles de l'AVAP.

1.3.3 Scénario de base (programme cible)

- Réhabilitation complète des bâtiments rue Gambetta ;
- Déconstruction et reconstruction en R+2 des volumes peu qualitatifs au 117 rue Président Doumer et la construction d'un nouveau bâtiment conçu en continuité avec les immeubles réhabilités, afin de reconstituer un ensemble homogène et conforme aux objectifs urbains et architecturaux du projet ;
- Création d'une entrée commune à tous les logements, située rue Président Doumer ;
- Curage de la cour au 78 rue Gambetta pour la transformer en espace végétalisé et désimperméabilisé ;

Les surfaces et capacités indiquées ci-dessous sont issues de l'étude de faisabilité réalisée pour le projet et sont à considérer comme des indications préliminaires :

- Cible : **7 à 9 logements**
- Surfaces globales : **SHAB d'environ 300 m²** (soit environ 370 m² SP)

- Typologies : Le projet devra respecter une mixité de typologies, notamment une proportion adaptée de T2 et T3, tout en limitant le nombre de T1.
Le nombre et la typologie des logements restent modulables.
- Surface commerciale : environ **120 m² utiles**, répartis en 1 ou 2 cellules commerciales au rez-de-chaussée des bâtiments conservés rue Gambetta (jumelage des cellules possible).
- Création d'environ **20 m²** de locaux communs (local poubelles, vélos).

Aucun stationnement n'est prévu au sein du projet, conformément aux dispositions du PLU qui n'imposent pas d'obligation en la matière sur ce secteur.

1.3.4 Options

Les candidats ont la possibilité d'étudier en complément l'une ou l'autre des options suivantes :

- **Scénario alternatif** : Réhabilitation lourde des immeubles et jumelage des deux bâtiments
 - Les interventions sont **strictement limitées aux volumes existants**, sans déconstruction ni reconstruction.
 - Concernant les logements, l'étude de faisabilité a fait ressortir la possibilité de réaliser **4 à 7 logements**.
 - Concernant les commerces, le potentiel identifié est d'environ **165 m² de surface de plancher**.
 - **Locaux communs** : en raison des contraintes de surface et de configuration des bâtiments existants, la création de locaux communs n'est pas envisageable dans ce scénario.
- **Variante** : Scénario de base complété par une surélévation du corps de bâti principal :
 - Modification du niveau R+2 sous rampants afin de créer un étage noble en R+3, avec amélioration du gabarit et de la qualité d'usage.
 - Cette surélévation permettrait d'augmenter la surface habitable et d'atteindre environ **10 logements** tout en garantissant une **intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant** et le respect des prescriptions architecturales.
 - Typologies retenues dans la simulation : 5 T1/ 3T2 et 2 T3 pour une **SHAB d'environ 400 m²** (soit une **SP d'environ 480 m²**).

Cette variante du scénario de base a été également examinée avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), qui a formulé les préconisations suivantes :

- La toiture devra être traitée de manière à s'intégrer harmonieusement au contexte urbain environnant.
- La surélévation devra être cohérente en partie haute : la corniche existante, si elle est supprimée, devra être restituée et prolongée sur la façade donnant sur la rue Président Doumer.
- La création de nouvelles ouvertures sur le bâtiment principal est autorisée, sous réserve de respecter le style architectural existant, avec un traitement soigné des encadrements de baies et des menuiseries.

1.4. Travaux à réaliser (le « Programme »)

L'Immeuble doit faire l'objet d'une réhabilitation complète sur la rue Gambetta /une déconstruction – reconstruction en R+2 sur la rue du Président Doumer. Les travaux devront respecter :

1.4.1 Environnement réglementaire PLU et AVAP

Conformément au Plan Local d'Urbanisme de Libourne et au Plan Local de l'Habitat (PLH), toute opération portant sur la création, la réhabilitation ou la restructuration de logements dans les zones UA et UB est soumise à une **obligation de mixité sociale**

Les travaux réalisés doivent respecter les obligations relatives au secteur PLU/zone UA, tant au niveau du régime administratif d'autorisation, que de la mise en œuvre et des matériaux choisis.

Lien utile vers le PLU : <https://www.libourne.fr/utile/urbanisme/reglementations/plu>

Cette parcelle est également soumise aux prescriptions de l'AVAP, dont les règles prévalent sur celles du PLU.

Le projet de PLUI devrait être approuvé début 2026 et applicable courant février 2026. Il conviendra alors de se reporter à ce document en vigueur pour adapter le projet.

Lien vers l'AVAP : <https://www.libourne.fr/utile/urbanisme/reglementations/avap>

Une **compatibilité des constructions avec l'AVAP**, tant en termes d'insertion architecturale que de volumétrie, est attendue.

A l'étude : modification de l'AVAP

La Commission locale du Site Patrimonial Remarquable, lors de sa séance du 1er avril, a validé des ajustements au règlement de l'AVAP, applicables à l'ensemble du secteur.

Ces évolutions, notamment concernant les règles de volumétrie, devront être prises en compte dès la phase de conception architecturale.

La notion actuelle de « R+2+combles » notamment sera supprimée, au profit d'une règle de hauteur mieux adaptée au contexte urbain ancien.

La Ville prévoit une délibération pour l'approbation du nouveau règlement au premier trimestre 2026. Celui-ci sera transmis aux porteurs de projets dès que la délibération sera adoptée.

1.4.2 Traitement des façades neuves

L'ABF fixe comme attente un niveau de qualité élevé afin d'assurer une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant et le respect du caractère patrimonial du site :

- Les fenêtres devront être à deux vantaux avec petits bois, l'usage de l'aluminium étant exclu.
- Les volets roulants sont proscrits afin de préserver l'esthétique traditionnelle des façades.

1.4.3. Enjeux de rénovation énergétique

Les prestations retenues devront également 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, en centre ville
- gestion de déchets,
- performances du bâtiment,
- réutilisation des matériaux.

1.4.4. Programme logements

1.4.4 Attendus qualitatifs

1.4.5.1 Orientations qualitatives :

Un maximum de logements devra être traversants et disposer d'une double orientation, afin d'optimiser l'apport en lumière naturelle et d'assurer une ventilation optimale. Cette conception contribuera à améliorer la qualité de vie des occupants tout en réduisant la dépendance à l'éclairage artificiel et à la ventilation mécanique, participant ainsi à la réduction de la consommation énergétique.

1.4.5.2 Surfaces qualitatives :

Les surfaces minimales des logements doivent répondre aux critères définis en termes de superficie habitable (SHAB), et seront les suivantes :

1.5 **T1** : 25-35 m² (25 m² minimum selon le PLU de Libourne)

1.6 **T2** : 40-55 m²

1.7 **T3** : 60-75 m²

1.8 **T4** : 75-95 m²

1.9 **T5** : 90-110 m² (avec une dérogation possible de 10 % sur la surface)

Ces surfaces doivent garantir à la fois confort et fonctionnalité pour les futurs occupants.

1.4.5.3 Mixité des typologies de logements :

Le programme devra permettre une diversité de typologies pour permettre à différents types de foyers (étudiants, familles, retraités, etc.) de s'installer dans le même programme.

1.4.5.4 Confort du logement :

Dans un objectif de recherche de confort d'été, chaque logement pourra être équipé de protections solaires extérieures sur les façades Est, Sud et Ouest, permettant de réduire les apports solaires excessifs en été tout en conservant les bénéfices de la chaleur passive en hiver.

Une attention particulière devra être portée à la performance thermique et acoustique du bâtiment. Un confort thermique optimal sera recherché, avec un niveau d'isolation élevé pour garantir une faible consommation énergétique et des conditions de vie agréables.

1.4.5.5 Performance environnementale :

Une démarche exemplaire en matière environnementale sera exigée tout au long du processus de construction et de gestion du chantier. Le recours à des matériaux biosourcés locaux et durables, en provenance de circuits courts ou de l'économie sociale et solidaire, sera fortement encouragé.

L'opérateur devra également proposer des solutions innovantes pour la gestion de l'énergie et des ressources pendant la phase de construction et d'exploitation, en favorisant des pratiques respectueuses de l'environnement.

En outre, l'opérateur devra également apporter des réponses à la problématique des ilots de chaleur.

1.4.5.6 Intégration d'espaces privatifs :

L'intégration d'espaces privatifs pour les logements sera un critère important à prendre en compte dans la conception. Ces espaces, qu'il s'agisse de jardins privatifs ou de terrasses, doivent être pensés pour améliorer la qualité de vie des résidents tout en garantissant une interaction harmonieuse avec l'environnement.

1.4.5.7 Clauses d'insertion :

L'opérateur devra étudier la possibilité d'intégrer des clauses d'insertion dans les marchés de travaux, afin de favoriser l'emploi local et l'insertion professionnelle des publics éloignés du marché du travail, en cohérence avec la politique sociale du projet.

1.5 Modalités de réalisation des travaux

Le candidat acquéreur sélectionné prendra l'initiative du Programme de travaux et le conduira jusqu'à son terme.

1.5.1 Permanence ABF/ obligations du candidat acquéreur :

Le projet immobilier devra être présenté sous forme d'esquisses (ESQ), élaborées à partir du programme, **lors d'une permanence ABF** (une fois par mois) auprès de l'Architecte des Bâtiments de France.

Lors de cette permanence sont réunis : InCité, la Ville de Libourne, la Communauté d'Agglomération (CALI) et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Cette instance intervient **en amont du dépôt des autorisations administratives** afin de :

- **Examiner les esquisses (ESQ)** proposées par le candidat, élaborées à partir du programme,
- **Vérifier la cohérence** du projet au regard du programme défini, de l'habitabilité désirée et des prescriptions du PLU/AVAP,
- **Valider les typologies et surfaces** pour s'assurer qu'elles répondent aux besoins locaux tout en respectant les objectifs patrimoniaux et réglementaires.

Le dossier ESQ devra être remis au plus tard 8 jours avant la date prévue de la commission et inclura les éléments suivants :

- Plan de localisation du projet
- Résumé du contexte urbain et architectural, incluant des photos des bâtiments voisins
- Analyse de la conformité du projet avec le PLU/ AVAP
- Description des typologies de logements et de leur répartition
- Tableaux des surfaces habitables et annexes
- Plans esquissés du projet : plan de masse, plan de niveaux, coupes et élévations
- Simulation volumétrique et intégration paysagère
- Détails sur les matériaux envisagés accompagnés de références visuelles (images, échantillons, etc.)

- Eventuelles certifications environnementales visées
- Solutions écologiques proposées
- Calendrier prévisionnel

La participation conjointe du candidat acquéreur et de son maître d'œuvre est **obligatoire**, afin d'assurer la prise en compte de l'ensemble des enjeux et objectifs définis.

Dans un délai de **deux mois** suivant la désignation du candidat acquéreur, un avant-projet sommaire (APS) devra être remis à inCité.

Après analyse, inCité transmettra ce dossier à la Ville de Libourne et à la CALI.

En amont du dépôt de la demande de permis de construire, la production de perspectives 3D (2 à 3 images de haute qualité) sera requise. Ces vues devront restituer avec réalisme l'intégration du projet dans son environnement, la qualité architecturale, le traitement des façades et des espaces extérieurs. Un soin particulier devra être apporté à la composition générale des images.

L'APS devra obtenir l'aval de l'aménageur avant tout dépôt de demande d'autorisation administrative. Dès validation, maître d'œuvre et opérateur pourront parachever la conception du projet et engager l'élaboration du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) en vue des marchés de travaux.

Le candidat acquéreur sélectionné à l'issue de la consultation aura l'obligation de souscrire un contrat de maîtrise d'œuvre complète confié à un architecte et présentant de sérieuses références dans le bâti ancien, déconstruction, reconstruction, secteur patrimonial.

ARTICLE 2. MODALITES DE LA CONSULTATION

2.1 Conditions essentielles de la consultation

InCité précise que, relativement à l'Immeuble, elle ne sera valablement engagée qu'à la suite de la signature d'une promesse de vente avec le candidat sélectionné à l'issue de la phase 2 conduite par la Ville et l'Aménageur.

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 le 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

Les **dossiers complets** de candidature doivent être transmises à inCité soit :

- par courrier ou dépôt physique au siège social : 101 cours Victor Hugo, 33000 Bordeaux
- par courriel à l'adresse suivante : g.valbuzzi@incite-bordeaux.fr copie à s.debrasdefer@incite-bordeaux.fr et m.nadot@incite-bordeaux.fr

2.2.1 Organisation de la consultation

La consultation s'organise en deux phases successives :

1. **Phase 1 – Candidatures (3 semaines)**
 - Sélection des équipes sur la base de leurs références, capacités techniques/financières et motivation du candidat.
 - **La visite** du site est obligatoire pendant cette phase
 - À l'issue, **3 équipes maximum** seront retenues pour la phase 2
2. **Phase 2 – Offres (4 semaines)**
 - Présentation d'une offre complète avec **esquisse architecturale a minima sur le scénario de base dit « programme cible » (réhabilitation rue Gambetta + démolition reconstruction sur la rue du Président Doumer.**
 - **Une nouvelle visite pourra être organisée**
 - Les équipes présenteront leur projet devant le jury composé de la **Ville de Libourne, de la Cali** et d'**inCité**
 - Une phase de négociation / échanges est prévue après la tenue du jury avec les candidats retenus. Elle aura pour objectifs de :
 - clarifier certaines propositions des candidats,
 - ajuster des aspects techniques ou financiers,
 - vérifier la faisabilité des projets.
 - Chaque équipe non retenue ayant remis une offre conforme recevra une **indemnité forfaitaire de 5 000 € TTC** si le dossier est complet, qualitatif, et présenté en commission. L'indemnité sera ramenée à **2 500 €** pour une offre jugée incomplète ou de qualité insuffisante (à la discrétion du jury) et **0 €** si l'offre est non conforme ou retirée
 - L'équipe lauréate poursuivra son projet avec son architecte désigné, dont le travail fourni dans le cadre de la phase ESQ sera intégré dans la mission complète rémunérée par l'opérateur.

2.2.2 PHASE 1 Contenu du dossier de candidature

Les équipes candidates seront constituées d'un **opérateur, agissant en qualité de mandataire du groupement**, associé à un architecte et aux bureaux d'études nécessaires à la définition du projet.

L'opérateur assure la coordination de l'équipe et la conformité du dossier.

Les dossiers de candidature devront comprendre les pièces suivantes :

- Le **présent dossier de consultation**, dûment accepté et signé.
- Une **note de motivation** présentant la compréhension des enjeux du site, la démarche proposée, la programmation envisagée et la stratégie de sortie commerciale.
- Les **références du candidat** sur des opérations similaires.
- Les **références de l'architecte** et des BET associés (3 à 5 références ciblées pour chacun) comprenant :

- Maître d'ouvrage
- Missions réalisées
- Année de réalisation
- Coût des travaux
- Visuels illustratifs (plans, façades, photos ou rendus)

Les références attendues :

- Réhabilitation de bâtiments anciens
- Interventions en secteur patrimonial
- Opérations mixtes (logements / commerces)
- Déconstruction-reconstruction

La composition de l'équipe (opérateur, MOE, BET) doit rester **identique entre les deux phases**. Tout changement devra être justifié et accepté par le jury, sous peine de non-conformité de l'offre.

2.2.3 PHASE 2-dossier d'offres

Les dossiers d'offre comprendront les éléments suivants :

- **Le montant de l'offre foncière.**

Le prix d'acquisition proposé par les candidats au second tour devra être ferme et global, intégrant :

- Le coût estimatif des diagnostics techniques détaillés jugés nécessaires à la sécurisation du projet.
- Une marge pour aléas techniques ou travaux imprévus liés à l'état du bâti.

Aucune révision du prix ne pourra intervenir après attribution.

- Un dossier d'**esquisse architecturale** comprenant :
 - Plan de masse sommaire indiquant l'implantation des bâtiments.
 - Volumétrie 3D simplifiée (SketchUp ou équivalent) permettant de visualiser l'insertion dans le tissu existant, le traitement des façades, articulation des volumes démolis-reconstruits avec le bâti existant. – **au minimum trois points de vue sont à produire :**
 - Vue depuis la rue Gambetta
 - Vue depuis la rue Président Doumer
 - Vue depuis la cour du n°78 rue Gambetta
 - Plans de tous les niveaux, faisant apparaître :
 - Circulations principales pour comprendre le fonctionnement global.
 - Répartition indicative des logements par typologie et leur orientation.
 - Localisation générale des parties communes et des espaces extérieurs.
 - Distinction claire entre espaces conservés (réhabilitation) et espaces neufs (déconstruction-reconstruction).
 - Planche sur le traitement des façades projetées, avec indications sur les matériaux envisagés
 - Tableau des surfaces détaillées : SHAB/ SDP.
 - Estimation du coût des travaux par grands postes
- **Une notice descriptive** décrivant : l'intention architecturale et la logique de volumétrie, les grandes options techniques, les indications sur les certifications éventuelles et la possibilité de réemploi des matériaux.
- Le **montage opérationnel et juridique** envisagé pour la réalisation du projet, détaillant :
 - le plan de financement,
 - le calendrier prévisionnel,

- la stratégie de commercialisation ou de gestion.
- Le **nom du futur gestionnaire** de l'immeuble.

2.2.4 Critères de sélection PHASE 1

Les candidatures seront examinées sur la base des critères suivants :

- Pertinence et qualité des références du candidat sur des opérations similaires (réhabilitation de bâti ancien, centre ancien, opérations mixtes...)
- Capacités techniques et financières à conduire une opération de ce type
- Composition et complémentarité de l'équipe proposée (maître d'ouvrage, maître d'œuvre, BET...)
- Motivation et compréhension des enjeux du site, au regard de la note d'intention

2.2.5 Critères de sélection PHASE 2

Les offres seront analysées au regard des critères suivants :

Offre financière

- Montant de l'offre foncière : appréciation de la cohérence entre le prix proposé et la valeur du bien au regard des conditions du marché et du projet envisagé

Analyse qualitative

- Coût des travaux projetés et cohérence économique
- Montage juridique et opérationnel, garantissant la faisabilité et le respect des engagements du cahier des charges (plan financement, respect des délais, stratégie de commercialisation...)
- Qualité architecturale et urbaine du dossier d'ESQ : évaluation sur la base des pièces graphiques fournies de la volumétrie, de l'insertion dans le tissu ancien, du traitement des façades et des matériaux, ainsi que de la qualité d'usage et de la fonctionnalité des espaces proposés
- Qualité de la notice descriptive (interventions envisagées, intention architecturale, options techniques, certifications/réemploi)

L'analyse permettra d'identifier l'opérateur le mieux-disant, appréciant à la fois la valeur financière de l'offre et la capacité du candidat à réaliser le projet conformément au cahier des charges.

2.2.6 Pièces jointes au dossier de consultation

- Simulations des subventions Anah – Loc'avantages
- Plans de l'existant relevés par M. Fontaine, métreur
- Fiches programmatiques établies par Isabelle FAIVRE MONDAIN, Architecte ; ces fiches apportent des compléments d'informations sur l'état du bâtiment, ses surfaces exploitables et projettent un scénario d'utilisation des espaces confirmant le potentiel du site. *Ce scénario a fait l'objet de l'établissement de plans par niveau valant étude capacitaire pour réalisation du programme envisagé.*
- Diagnostics avant Travaux pour l'Amiante et le Plomb – établi par AC environnement le 25/09/25
- Tableau de synthèse des scénarios

ARTICLE 3- PLANNING PREVISIONNEL

Étape	Date
Lancement de la consultation	25/11/2025
Sélection des 3 candidats	Janvier 2026
Lancement de la phase 2	Janvier 2026
Remise des offres	Fin février 2026
Audition des candidats	Mi-Mars 2026
Echanges et négociations avec les candidats	A la suite des auditions
Choix d'un opérateur Mise au point du projet avec l'opérateur	Avril 2026 – Juin 2026
Dépôt des autorisations administratives par le bénéficiaire de la promesse Signature de la PUV PRO – DCE – Consultation entreprises	Octobre 2026 (instruction : 5 mois) Concomitamment au dépôt du PC Octobre à décembre 2026
Signature de l'acte authentique	T2 2027
Démarrage des travaux 1 mois à compter de l'acte authentique	T3 2027
Achèvement des travaux tel que constaté par le dépôt de la DAACT	Avant 31/12/2028 (18 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 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 après réalisation des conditions suspensives.

Un dépôt de garantie, d'un montant en numéraire correspondant à dix 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, LORSQU'IL SERA 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, le candidat sélectionné, devenu propriétaire à compter de la signature de l'acte authentique de vente à son profit, sera tenu des obligations qui seront mentionnées audit acte et figurent au présent Cahier des Charges, la teneur est énoncée ci-après :

5.1 Obligations relatives aux travaux

5.1.1 Nature des travaux

Une notice descriptive de travaux sera remise par inCité au Candidat devenu Propriétaire. Cette notice devra être complétée et annexée à l'APS examiné en commission Ville/ABF/inCité, en visant les matériaux qui seront utilisés et les équipements qui seront installés, et précisant la qualité des interventions envisagées en vue de la remise en valeur de l'immeuble.

5.1.2 Délais de réalisation du Programme de travaux

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

Afin qu'InCité puisse vérifier que les travaux du Programme seront 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 1 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 charpente 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, photographie...)

Ces délais sont ci-après dénommés : les 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 mise en demeure d'avoir déposé la déclaration d'ouverture de chantier ou de réaliser 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 de venu Propriétaire par lettre RAR.

Le délai de **18 MOIS** pourra être prorogé si les causes légitimes de suspension de délai qui vont être énumérées ci-après surviennent, et si celles-ci peuvent être dument justifiées par lettre RAR adressée par le Candidat de venu Propriétaire a InCité :

* les intempéries au sens de l'article L 731-2 du Code du Travail pendant lesquelles le travail aura été arrêté et qui auront fait l'objet d'une déclaration visée par le Maître d'œuvre et dont une copie sera remise à l'acquéreur et assortie des justifications provenant de la station météo la plus proche,

* la grève générale,

- * les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables à l'Acquéreur),
- * les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes,
- * le règlement ou la liquidation judiciaire d'une entreprise participant au chantier et le délai nécessaire pour la recherche d'une entreprise venant se substituer à celle-ci, sur production d'un jugement
 - retards provenant de la défaillance d'une entreprise (violation de ses obligations contractuelles, ouverture d'une procédure collective)
- * le retard consécutif aux concessionnaires du service public
 - retards causés en cours de chantier par un contentieux diligenté par un ou plusieurs voisins.
 - La recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,
 - La découverte de zones de pollution ou de contaminations des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol telles que notamment présence ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à des remblais spéciaux ou à des fondations spécifiques ou à des reprises en sous œuvre des immeubles voisins et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation
 - les troubles et retards consécutifs à des mesures pandémiques concernant : l'exécution des travaux, l'approvisionnement en matériaux, l'obtention des diverses autorisations administratives ou les opérations nécessaires à la livraison.

Le délai d'achèvement du Programme sera différé pour une durée égale à celle pendant laquelle l'événement aura fait obstacle à la réalisation des travaux pour tenir compte de l'impact sur l'organisation du chantier.

Le Candidat devenu Propriétaire s'engagera à informer régulièrement inCité du suivi de chantier en lui faisant parvenir les comptes rendus hebdomadaires avec le planning actualisé des travaux. La Ville et l'aménageur pourront assister à certaines réunions de chantier après en avoir formulé la demande au candidat.

Une visite de fin de chantier destinée à vérifier le bon achèvement du Programme et de la conformité des travaux au Cahier des charge de cession sera organisée en présence d'inCité, et du Candidat devenu Propriétaire. Cette visite sera réalisée au moins un mois avant la mise en location des logements.

Un mois au plus tard à la suite de cette visite, inCité adressera au Candidat devenu Propriétaire une lettre recommandée avec accusé de réception pour lui confirmer que les travaux ont été réalisés conformément au Programme, ou pour lui faire part d'éventuelles réserves.

A défaut d'envoi d'une telle lettre, inCité sera réputée considérer les travaux exécutés comme conformes au Programme.

Si des réserves venaient à être formulées par InCité, une deuxième visite serait programmée par le Candidat devenu Propriétaire, aux mêmes conditions de ce qui a été exposé ci-dessus.

Sauf survenance d'une des causes légitimes de suspension de délai ci-avant convenues à l'article 5.1.2, en cas de retard constaté entre le délai d'achèvement des travaux et le délai effectivement constaté, une pénalité de retard sera due par le Candidat devenu Propriétaire à InCité de plein droit, et sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure préalable.

La pénalité s'élèvera à 1/1.000^{ème} du montant du prix de vente hors taxe par Jour

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. Obligation de mixité sociale (Servitude PLU)

Conformément au Plan Local d'Urbanisme de Libourne et au Plan Local de l'Habitat (PLH), toute opération portant sur la création, la réhabilitation ou la restructuration de logements dans les zones UA et UB est soumise à une **obligation de mixité sociale** :

- Pour toute opération concourant à la création et/ou à la réhabilitation **4 logements ou plus**, dont au moins un en usage locatif, l'acquéreur devra réserver 30% des logements à une offre sociale (logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété financés par un prêt aidé de l'Etat, et/ ou conventionnés avec l'ANAH en application du Code de la construction et de l'habitation), avec arrondi à l'unité inférieure.
- Cette obligation s'applique à toutes les opérations : constructions neuves, réhabilitation, rénovation, mise aux normes de décence, agrandissement ou division de logements ou immeubles existants, et ce, qu'elles soient soumises a permis de construire ou à déclaration préalable. Elle s'applique également à l'ensemble des parcelles et immeubles contigus considérés comme une unité foncière solidaire.

L'acquéreur s'engagera à respecter cette servitude dans le cadre de la réalisation de son projet, afin de contribuer aux objectifs de production de logements sociaux et à la mixité sociale définis par la collectivité.

5.3.1 Conventionnement

Le Candidat devenu Propriétaire pourra bénéficier à ce titre de subventions pour la soutenir la réalisation de travaux de réhabilitation pour les logements conventionnés :

Le futur Propriétaire pourra, selon le montage retenu, solliciter des aides pour la réhabilitation des logements conventionnés, telles que :

- **LOC2 ou LOC3** via le dispositif **Loc'Avantages**, dans le cadre de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) applicable à 30 % des logements.
- Des subventions complémentaires d'**Action Logement**, sous réserve de respecter les critères d'éligibilité (**LOC1** et jusque 75 % des lots conventionnés).

Les 30 % liés à la SMS seront calculés sur l'ensemble de l'opération. Seuls les lots rénovés sont éligibles aux subventions, les logements neufs ne le sont pas. Ainsi, pour 8 logements créés ou réhabilités, un minimum de 2 logements devra être conventionnés LOC2 ou LOC3, et obligatoirement des lots rénovés.

inCité accompagnera le futur propriétaire dans le respect de ses obligations liées à la Servitude de Mixité Sociale (SMS) et pourra proposer un appui pour l'optimisation fiscale selon la stratégie de sortie du projet.

Le Candidat devenu Propriétaire s'engagera à déposer les dossiers nécessaires de demande de subvention Anah – Loc'avantages comprenant l'ensemble des pièces administratives et techniques (devis) demandées.

InCité sera de son côté tenue d'accompagner l'acquéreur dans ces démarches.

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/locavantages-reduction-impot-location>

5.4 Commerce

Le programme prévoit 1 ou 2 cellules commerciales, en fonction de la poursuite ou non du bail en cours sur le 76 rue Gambetta (actuellement loué) et le projet de restructuration développé par le candidat.

Le Candidat devenu Propriétaire s'engagera à céder à InCité, la ou les cellules situées au rez de chaussée en coque brute **un prix fixé à 1200€/m² SDP/HT**.

La « coque brute » correspond à des locaux livrés hors finitions intérieures et équipements spécifiques, comprenant uniquement les éléments structurels et techniques de base, la vitrine et les portes d'accès ERP ainsi que les réseaux nécessaires en attente pour une mise en service ultérieure.

Les caves seront à rattacher aux cellules commerciales et intégrées dans le projet architectural et fonctionnel proposé par l'opérateur.

InCité assurera ensuite la réalisation des travaux d'achèvement et d'aménagement finaux non éligibles au FRLA, ainsi que la mise en location et la gestion commerciale des locaux jusqu'au terme de la concession d'aménagement, prévue en 2031.

5.5 Sanctions de l'inexécution des obligations du Cahier des charges

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
- Respect de l'obligation de mixité sociale

La présente condition résolutoire, s'agissant de la réalisation du programme de travaux sera rendue caduque par la production de l'attestation de non-contestation à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux délivrée par la mairie de Libourne.

5.6 Engagement du Candidat devenu Propriétaire au bénéfice de Libourne Concédant d'InCité à l'expiration de la concession d'aménagement.

Dès de 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 la ville de LIBOURNE, 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 Libourne à l'expiration de la concession d'aménagement. Libourne 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*.

ARTICLE 6- OBLIGATION D'INFORMATION VIS-A-VIS D'InCité

Le Candidat devenu Propriétaire s'engagera à informer régulièrement InCité du suivi de chantier en lui faisant parvenir les comptes rendus hebdomadaires avec le planning actualisé 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 du Candidat devenu Propriétaire. Cette visite devra être réalisée un mois au moins avant la mise en location.

ARTICLE 7 – REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Un photographe sera mandaté par InCité pour réaliser un reportage photos sur l'opération 76 78 rue Gambetta.

Le Candidat devenu Propriétaire autorisera l'accès à l'îlot au photographe avant, pendant et à la livraison du chantier afin de lui permettre de réaliser son reportage.

7. CONTRAT DE LOCATION PORTE SITEX

inCité s'engage à sécuriser les accès à l'immeuble afin d'éviter toute occupation. In Cité a souscrit un contrat auprès de SITEX.

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, les portes seront démontées par SITEX.