

## **AVIS D'APPEL À PROJET**

### Cession de terrains pour l'aménagement d'un quartier d'habitat

Propriété communale :

Champs de la Garenne 16700 Ruffec



**Mairie de Ruffec**

Place d'Armes

16700 Ruffec

05.45.31.01.75

[PetiteVilledeDemain@mairie-ruffec16.fr](mailto:PetiteVilledeDemain@mairie-ruffec16.fr)

# Sommaire

I.	OBJET DE L'APPEL À PROJET .....	3
A)	Contexte .....	3
B)	Présentation des terrains .....	3
C)	Objectifs de l'appel à projet.....	4
II.	MODALITÉS À L'APPEL À PROJET .....	4
A)	Candidats éligibles .....	4
B)	Dossier d'appel à projet.....	5
C)	Dossier de candidature.....	5
D)	Respect des règles d'urbanisme .....	5
E)	Respect des servitudes d'utilité publique .....	6
F)	Respect de la charte d'aménagement durable.....	6
III.	PROCÉDURE DE L'APPEL À PROJET .....	6
A)	Consultation .....	6
B)	Modalités du dépôt du dossier de candidature .....	7
C)	Jury de sélection.....	7
D)	Candidats retenus.....	7
E)	Phase d'échanges et de négociation .....	7
F)	Phase administrative .....	8
G)	Cession.....	8
IV.	CALENDRIER PRÉVISIONNEL .....	9

## **I. OBJET DE L'APPEL À PROJET**

### **A) Contexte**

La Ville de Ruffec est située au nord du département de la Charente et à proximité immédiate des départements des Deux-Sèvres et de la Vienne. Traversée par la route nationale n°10 et desservie par une gare TER, la commune se situe à 50 minutes de Poitiers et à 40 minutes d'Angoulême par la voiture.

Centralité principale de la Communauté de communes Val de Charente et plus largement du Pays du Ruffécois, Ruffec constitue une polarité majeure à l'échelle d'un grand bassin de vie rural. La ville présente plusieurs atouts : troisième pôle d'emploi du département, polarité d'équipements et de services au rayonnement large, commune accessible par la RN10 et le train, connectée aux agglomérations avoisinantes notamment Angoulême et Poitiers, et disposant d'un tissu économique diversifié dont un appareil commercial complet (environ 150 commerces), etc..

La Ville de Ruffec dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par le Conseil municipal le 24 octobre 2022. Ce document définit des orientations stratégiques en matière d'habitat et d'aménagement, dont notamment :

- Renforcer l'attractivité résidentielle en proposant une offre en logements diversifiée et adaptée à la demande ;
- Faciliter les déplacements ;
- Prendre en compte les risques et contribuer à la réduction des nuisances et des pollutions ;
- Veiller à l'intégration des opérations futures dans l'environnement naturel ou urbain ;
- Réaliser environ 220 logements, dont 50 % en extension urbaine, à horizon 2035.

Pour ce faire, le règlement graphique du PLU a notamment identifié une zone à urbaniser à vocation d'habitat sise Champs de la Garenne pour la création d'environ 60 logements sur une surface de 5,01 hectares.

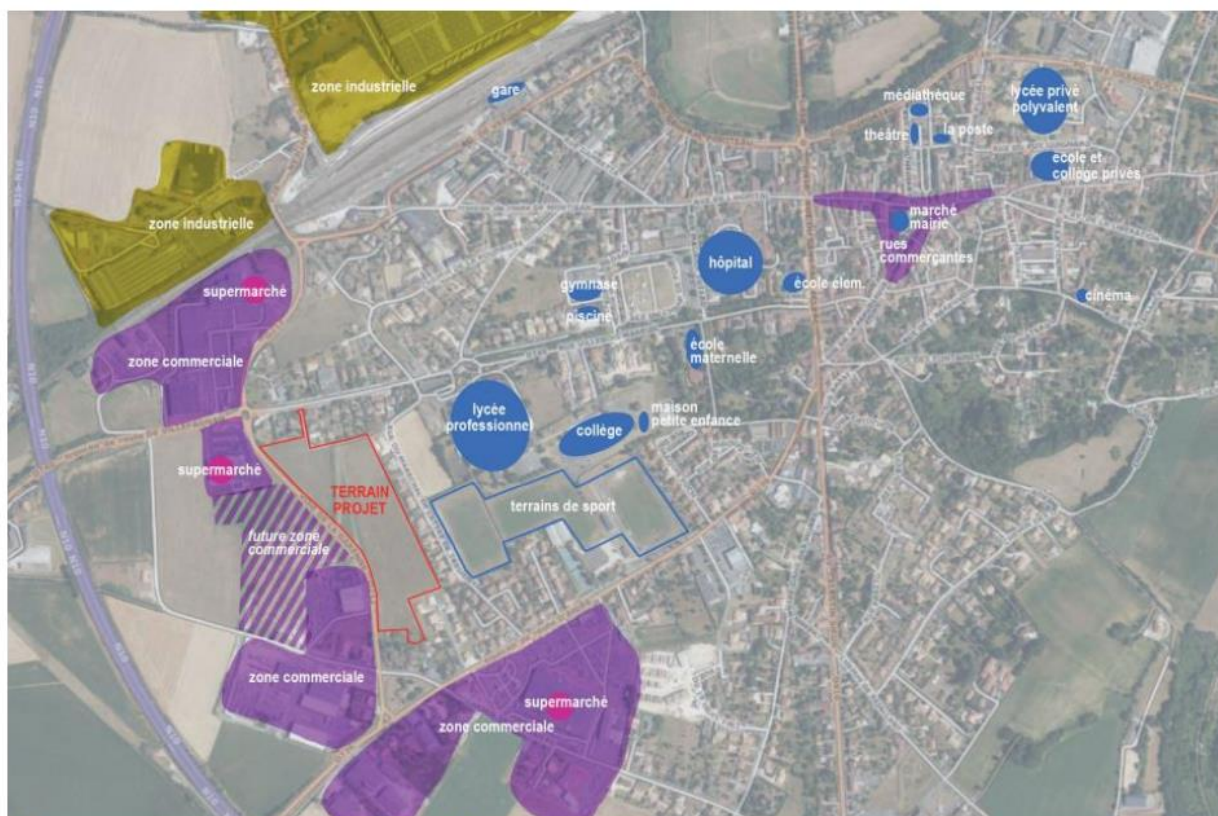
### **B) Présentation des terrains**

La Ville de Ruffec est propriétaire des parcelles cadastrées section AY numéros 14, 35, 38, 47, 52 et 138, pour une superficie d'environ 5 hectares, répartie comme ci-après :

Parcelle		Superficie
Section	Numéro	
AY	14	25 322 m <sup>2</sup>
	35	4 646 m <sup>2</sup>
	38	480 m <sup>2</sup>
	47	10 830 m <sup>2</sup>
	52	3 109 m <sup>2</sup>
	138	2 496 m <sup>2</sup>

Ces terrains sont situés sis Champ de la Garenne, le long de la route départementale dite Voie de la Garenne, et positionnés à proximité immédiate d'équipements publics, de services et commerciaux.

Plan de situation :



CAUE, Mission de conseil auprès des collectivités, 30 novembre 2022

### C) Objectifs de l'appel à projet

La Municipalité souhaite céder lesdits terrains en vue de l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat d'environ 60 logements, tel que déterminé dans le document d'urbanisme précité.

Pour ce faire, la Commune de Ruffec a décidé de lancer un avis d'appel à projet. Par celui-ci, la collectivité souhaite poursuivre plusieurs objectifs :

- S'assurer de la publicité de la volonté communale de céder son bien ;
- Informer les candidats et les habitants des conditions intangibles de la collectivité ;
- Veiller à retenir un candidat en s'appuyant sur un préprojet, afin de s'assurer d'un résultat qualitatif et dans le respect des attendus.

## II. MODALITÉS À L'APPEL À PROJET

### A) Candidats éligibles

L'appel à projet est ouvert à toute personne morale : opérateur immobilier, bailleur, etc.

Il est attendu du candidat des références de réalisations similaires en matière d'aménagements de quartier d'habitat.

#### B) Dossier d'appel à projet

Un dossier d'appel à projet est mis à disposition des candidats. Celui-ci comprend les pièces suivantes :

- Le présent avis d'appel à projet ;
- L'extrait du document d'urbanisme opposable ;
- Le plan des servitudes d'utilité publique ;
- La charte d'aménagement durable ;
- La fiche-action concernée, inscrite dans la convention-cadre valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), signée dans le cadre du programme national « Petites Villes de Demain » par la Commune de Ruffec, la Communauté de communes de Ruffec et la Préfecture de Charente ;
- Un plan topographique du site.

#### C) Dossier de candidature

Chaque candidat devra déposer un dossier de candidature, dans les délais explicités ci-après. Le dossier de candidature devra comprendre les pièces suivantes :

- **Une note de présentation du candidat** : présentation de la structure, des moyens humains et financiers, des références, etc. En cas de recours à des prestataires, notamment un architecte, il est également attendu une présentation des prestataires ;
- **Une note de présentation du projet** : présentation du programme immobilier, des aménagements futurs (sous la forme d'un plan), des conditions de gestion des espaces communs et des conditions d'une rétrocession le cas échéant. Il est attendu du candidat un préprojet ;
- **Une offre financière** : offre d'acquisition du terrain<sup>1</sup> (comprenant les conditions suspensives assorties le cas échéant), présentation du plan de financement du programme de logements ;
- **Un calendrier prévisionnel** de réalisation du programme.

**Seuls les dossiers complets seront retenus.**

#### D) Respect des règles d'urbanisme

Le bien, objet du présent avis d'appel à projet, est identifié par le PLU de Ruffec comme une zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles (dite « 1AUC »). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°1) a été définie sur ledit secteur.

Les candidats devront respecter l'ensemble des règles du document d'urbanisme dans leur proposition de préprojet, et plus largement dans leur projet définitif le cas échéant.

L'ensemble des éléments opposables du document d'urbanisme concernés sera dans le dossier d'appel à projet mis à la disposition des candidats.

---

<sup>1</sup> Sous réserve de l'avis du service des Domaines (demande en cours) conformément aux dispositions des articles L.1311-9 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

#### E) Respect des servitudes d'utilité publique

Le bien, objet du présent avis d'appel à projet, est concerné par une servitude d'utilité publique : servitude PT3 – télécommunications, communications téléphoniques et télégraphiques.

Les candidats devront respecter les règles afférentes à cette servitude dans leur proposition de préprojet, et plus largement dans leur projet définitif le cas échéant.

Le plan des servitudes d'utilité publique sera dans le dossier d'appel à projet mis à la disposition des candidats.

#### F) Respect de la charte d'aménagement durable

En complément des documents opposables précités, la Municipalité a souhaité accompagner l'appel à projet d'une charte d'aménagement durable définie spécifiquement pour le futur quartier d'habitat. Les objectifs de cette charte sont :

- De traduire les attentes de la Municipalité en matière d'aménagement durable du futur quartier d'habitat ;
- D'initier un dialogue avec l'aménageur ;
- D'anticiper et de planifier au plus juste pour offrir un cadre de vie serein aux futurs habitants ;
- De s'assurer de la conception d'un quartier d'habitat durable, qualitatif et résilient.

Ainsi, il est attendu des candidats de traduire l'ensemble des orientations définies par ladite charte dans leur proposition de préprojet, et plus largement dans leur projet définitif le cas échéant (par un plan d'aménagement et des règles adéquates et efficaces dans le règlement de lotissement notamment).

La charte d'aménagement durable sera dans le dossier d'appel à projet mis à la disposition des candidats.

### **III. PROCÉDURE DE L'APPEL À PROJET**

#### A) Consultation

Le dossier de consultation, dit dossier d'appel à projet, est téléchargeable sur le site internet de la Ville de Ruffec et peut être retiré à l'accueil de la mairie, aux jours et heures d'ouverture.

Les personnes intéressées peuvent solliciter la collectivité pour visiter le bien mis en vente. Les demandes de visite ainsi que les questions éventuelles doivent être adressées uniquement par écrit à l'adresse électronique suivante : [audrey.pain@mairie-ruffec16.fr](mailto:audrey.pain@mairie-ruffec16.fr) ; ou par courrier à l'attention de la Direction Générale, Mairie de Ruffec, place d'Armes, 16700 Ruffec.

L'appel à projet est lancé à compter de la publication du présent avis, soit le 15 décembre 2023.

B) Modalités du dépôt du dossier de candidature

**Les candidats doivent déposer leur dossier de candidature complet avant le vendredi 15 décembre 2023 à 17h00**, soit par courriel ([audrey.pain@mairie-ruffec16.fr](mailto:audrey.pain@mairie-ruffec16.fr)), soit par courrier (à l'attention de la Direction Générale, Mairie de Ruffec, place d'Armes, 16700 Ruffec).

C) Jury de sélection

À l'issue du délai de consultation, la Ville de Ruffec analysera les offres. L'étude des candidatures par la collectivité sera réalisée à l'aune des critères suivants, par ordre décroissant d'importance :

- Qualité du préprojet et respect des conditions, notamment de la charte d'aménagement durable élaborée par la Commune de Ruffec ;
- Calendrier prévisionnel de réalisation du programme ;
- Valeur financière ;
- Qualité des références.

Par la suite, les candidats seront invités, devant un jury composé de plusieurs élus et techniciens de la collectivité, pour se présenter et développer leur préprojet.

La Commune de Ruffec informe d'ores-et-déjà les candidats que **la date prévisionnelle du jury est le mardi 17 novembre 2023**. Cette date sera confirmée à l'issue de la consultation.

La collectivité se réserve le droit de solliciter un nouveau temps d'échange avec un ou plusieurs candidats pour préciser le préprojet.

D) Candidats retenus

La Ville de Ruffec informera le candidat retenu que sa candidature a été acceptée.

L'acceptation de la candidature ne vaut pas accord de vente. Le candidat retenu se verra proposer une ou plusieurs réunions comme explicité au paragraphe « III. E) Phase d'échanges et de négociation ». Seule la délibération du Conseil municipal mentionnée au paragraphe « III. F) Phase administrative » aura la valeur d'accord de l'offre.

En outre, la Ville de Ruffec peut ne pas donner suite aux offres d'acquisitions ou de retirer le bien de la vente à tout moment, sans que quiconque ayant fait une offre d'acquisition ou ayant manifesté l'intention de le faire puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité à ce titre, et ce jusqu'à la présentation de l'offre au conseil municipal.

E) Phase d'échanges et de négociation

Le candidat retenu par la collectivité sera convié à une ou plusieurs réunions d'échanges et de travail avec les élus, les techniciens, les partenaires. Ces temps seront consacrés à préciser les attendus de chaque partie en vue de définir les conditions de la vente et plus largement de l'aménagement du futur quartier.

Ces dernières seront intégrées à la délibération du Conseil municipal relative à la cession dudit bien.

Dans la mesure où ces temps d'échange ne seraient pas concluant, la Ville de Ruffec se réserve le droit d'écarter la candidature et d'engager des négociations avec un autre candidat.

#### F) Phase administrative

Conformément aux dispositions de l'article L.2241-1 du CGCT, le Conseil municipal est seule autorité compétente pour délibérer sur la gestion des biens appartenant au domaine privé de la collectivité et des opérations immobilières effectuées par la commune. En d'autres termes, l'accord de vente devra être prononcée par le Conseil municipal par délibération relative à ladite cession et reprenant les conditions de la vente. Cet acte administratif reprendra les conditions de vente prévue par le présent document et ses annexes ainsi que les éléments définis à l'issue des échanges avec le candidat retenu.

Les autres candidats sont informés du rejet de leur offre.

L'adoption de cet acte ne met pas un terme aux échanges entre la collectivité et le candidat retenu. Il est attendu de ce dernier des échanges réguliers avec les techniciens de la Ville de Ruffec pour préciser en détails le projet. **Une réunion sera organisée à minima avant le dépôt du permis d'aménager.**

#### G) Cession

La cession sera prononcée par acte notarié, eu égard aux clauses suivantes :

- Sous réserve d'inclure dans l'acte notarié les conditions de vente telles que définies dans le présent document et ses annexes, notamment la charte d'aménagement durable, ainsi que celles négociées et déterminées lors des échanges avec le candidat retenu ;
- Sous réserve d'obtenir les différentes autorisations nécessaires et principalement le permis d'aménager ;
- Sous réserve d'inclure dans l'acte notarié une clause d'intéressement conformément aux dispositions des articles 900-1 et 1102 du Code civil. Cette clause d'intéressement est souhaitée par la collectivité afin que le bien ne fasse pas l'objet d'une spéculation immobilière. Cette clause sera rédigée au regard des conditions suivantes :

- Pour toute mutation du bien dans les 5 années suivant la signature de l'acte authentique de vente (si la vente se réalise), pour un prix ou une valeur hors frais de la mutation (« valeur de la mutation »), supérieur au prix stipulé à l'acte de vente, augmenté des frais versés par l'acquéreur et des frais financiers, (« valeur d'acquisition »), le bénéficiaire devenu acquéreur versera à la collectivité, un intéressement correspondant à 30 % de la plus-value nette réalisée sur le bien.

Cette plus-value nette sera égale à la différence positive entre la valeur de la mutation et la valeur d'acquisition, après déduction de l'impôt sur la plus-value afférente à la mutation (« la plus-value nette »).

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange du bien, il sera pris en compte pour la valeur de la mutation, la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport, de la fusion dans le contrat y afférent, ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

En cas de désaccord des parties sur la valeur de la mutation du bien, les parties s'en remettent d'ores et déjà à un expert désigné, soit par elles, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal administratif du lieu de situation du

bien vendu, statuant en matière de référés à la requête de la partie la plus diligente et sans recours possible.

Le bénéficiaire devenu acquéreur devra communiquer à la commune, dans les 15 jours de leur signature ou de leur établissement :

\*tout acte de mutation ou promesse de mutation,

\*tout acte de cession de parts ou promesses de cession de parts.

En cas de mutation par acte authentique, le notaire du bénéficiaire devenu acquéreur séquestre sur le prix de la mutation, les fonds nécessaires au paiement de l'intéressement, de sorte que la commune soit garantie du paiement de cette somme. L'intéressement fera l'objet d'un acte complémentaire à recevoir par le notaire du bénéficiaire devenu acquéreur qui en constatera le paiement. Les frais de l'acte complémentaire, seront à la charge du bénéficiaire devenu acquéreur.

L'acte complémentaire devra être régularisé par les parties dans les 30 jours de l'acte authentique constatant la mutation de l'immeuble.

#### **IV. CALENDRIER PRÉVISIONNEL**

La Ville de Ruffec envisage de mener la consultation et la cession du bien selon le calendrier prévisionnel suivant :

<b>Phase</b>	<b>Date</b>
Appel à projet : lancement	28 septembre 2023
Appel à projet : clôture	15 décembre 2023, à 17h00
Analyse des candidatures (recevabilité et contenu)	fin décembre 2023/début janvier 2024
Jury de sélection	17 janvier 2024
Temps d'échange entre la collectivité et le candidat retenu	mi-janvier à mi-février 2024
Délibération relative à la cession	fin février 2024
Information des candidats non retenus	janvier 2024
Autorisation d'urbanisme délivrée	été 2024
Acte notarié de cession	avant la fin de l'été 2024
Lancement du programme de travaux	avant fin 2024 si possible