

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 15 AVRIL 2022 À 16 H 00

Rapport N° 2

BAMBA LA GRANDE PLAINE- APPEL À PORTEURS DE PROJETS POUR CO-CONCEVOIR ET FAIRE BÂTIR SON HABITAT « SUR MESURE », AVEC L'ATTRIBUTION D'UN TERRAIN À BÂTIR EN VUE DE SA CESSION PAR LA VILLE- RÈGLEMENT DE CONSULTATION / CONDITIONS DE PARTICIPATION ET D'ATTRIBUTION

Aujourd'hui L'an deux mille vingt deux, le quinze avril, le Conseil Municipal de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 8 avril 2022, s'est réuni dans les Salons de l'Hôtel de Ville.

Préside la séance : Olivier BIANCHI, Maire

Secrétaire : Alexis BLONDEAU

Conseiller(e)s présent(e)s :

Olivier BIANCHI, Christine DULAC ROUGERIE, Nicolas BONNET, Marion CANALES, Cyril CINEUX, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Rémi CHABRILLAT, Nicaise JOSEPH, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Odile VIGNAL, Jérôme AUSLENDER, Anne-Laure STANISLAS, Didier MULLER, Sondès EL HAFIDHI, Charles-André DUBREUIL, Sylviane TARDIEU, Dominique ADENOT, Anna AUBOIS, Marion BARRAUD, Géraldine BASTIEN, Laetitia BEN SADOK, Valérie BERNARD, Fatima BISMIR, Alexis BLONDEAU, Julien BONY, Dominique BRIAT, Fatima CHENNOUF-TERRASSE, Alparslan COSKUN, Samir EL BAKKALI, Éric FAIDY, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Diego LANDIVAR, Cécile LAPORTE, Steve MAQUAIRE-BEAUSOLEIL, Marianne MAXIMI, Pierre MIQUEL, Lucas PEYRE, Frédéric PILAUD, Catherine PINET-TALLON, Stanislas RENIÉ, Pierre SABATIER, Vincent SOULIGNAC, Yannick VIGIGNOL, Thomas WEIBEL

Conseiller(e)s ayant donné pouvoir :

Jean-Christophe CERVANTES pouvoir à Cyril CINEUX, Christophe BERTUCAT pouvoir à Christine DULAC ROUGERIE, Magali GALLAIS pouvoir à Sylviane TARDIEU, Jean-Pierre BRENAS pouvoir à Julien BONY, Estelle BRUANT pouvoir à Yannick VIGIGNOL, Wendy LAFAYE pouvoir à Pierre SABATIER, Lucie MIZOULE pouvoir à Pierre MIQUEL

Mme Catherine PINET-TALLON arrive pendant le diaporama de la question n°1 (fin du pouvoir donné à Mme Géraldine BASTIEN).

M. Alexis BLONDEAU arrive pendant le diaporama de la question n°2.

M. Eric FAIDY quitte la séance avant le vote de la question n°6 et donne pouvoir à M. Alexis BLONDEAU.

M. Samir EL BAKKALI quitte la séance avant le vote de la question n°24 et donne pouvoir à M. Pierre MIQUEL.

Rapport N° 2

BAMBA LA GRANDE PLAINE- APPEL À PORTEURS DE PROJETS POUR CO-CONCEVOIR ET FAIRE BÂTIR SON HABITAT « SUR MESURE », AVEC L'ATTRIBUTION D'UN TERRAIN À BÂTIR EN VUE DE SA CESSION PAR LA VILLE- RÈGLEMENT DE CONSULTATION / CONDITIONS DE PARTICIPATION ET D'ATTRIBUTION

Rapporteur : Grégory BERNARD

Exposé des motifs :

1. Le contexte :

L'éco-quartier « La Grande Plaine » : cœur du projet de renouvellement des quartiers nord de Clermont-Ferrand

Le projet Bamba constitue un plan d'ensemble pour la dernière phase de l'aménagement, par la Ville de Clermont-Ferrand, de l'éco-quartier « La Grande Plaine », situé dans le secteur Champratel, aux portes de la nature et à seulement 30 minutes en tramway de la place de Jaude, entre le stade Gabriel Montpied et les emblématiques cités Michelin.

Depuis 2006, ce quartier a bénéficié d'un Programme de Renouvellement Urbain marqué par l'arrivée du tramway, la démolition de la moitié des logements sociaux, la création de nouveaux espaces publics, d'aires de jeux et d'équipements sportifs, ainsi qu'une recomposition des formes urbaines : les espaces verts occupent aujourd'hui près de la moitié de la superficie de la Grande Plaine (10 hectares) sous forme de squares, de jardins partagés, de prairies champêtres, de jardins et d'espaces longeant les voies....

La réalisation du projet BAMBA va permettre d'achever l'éco-quartier « La Grande Plaine » grâce l'accueil d'une centaine de maisons de ville sur mesure, implantées le long de rues et venelles conçues à taille humaine qui faciliteront, notamment, les cheminements piétons et cyclistes.

L'objectif est de réussir la transformation du quartier Champratel initialement composé à 100% de logements sociaux en un quartier nature et mixte comptant, in fine, 50% de logements proposés en accession à la propriété dans un environnement à la fois urbain multifonctionnel et proche de la nature.

"L'esprit BAMBA" : permettre à chacun de co-concevoir et faire bâtir sa maison sur son propre terrain

La Ville de Clermont-Ferrand achève la transformation du quartier « La Grande Plaine » avec dynamisme et ambition. Pour répondre aux difficultés du quartier et enclencher une dynamique positive sur la dernière phase de commercialisation du secteur, un projet innovant d'aménagement a été conçu par la Ville : il s'agit de proposer une nouvelle façon d'habiter qui soit à la fois abordable, élégante et vertueuse, en permettant notamment à tous les habitants de la métropole qui le souhaite d'accéder à la propriété en ville en faisant bâtir sa maison avec jardin sur un terrain non pas aux surfaces déjà déterminées, mais qui sera au contraire défini sur mesure en fonction du projet de chacun.

Le projet Bamba correspond ainsi à un processus innovant, fondé sur la mise en vente d'une trame souple de micro-lots de terrains à bâtir, libres de constructeurs, avec un accompagnement architectural, paysager et technique personnalisé. Il permet de proposer à des porteurs de projet, notamment particuliers, ménages, voire professionnels, grâce à un accompagnement renforcé, une grande liberté dans le choix de leur terrain, de sa taille, sa situation, le nombre de logement à construire et l'implantation sur la parcelle et la liberté de choisir son maître d'œuvre. Il a également pour ambition de stimuler et accompagner des projets sur mesure ouverts à de nouveaux modes d'habitat, comme l'habitat participatif.

Cette démarche vise ainsi à répondre notamment aux besoins de chacun et à créer une nouvelle dynamique d'implantation des ménages, par une offre attractive et de qualité, dans ce quartier emblématique du renouvellement urbain, en s'inscrivant aussi dans le cadre plus large de différents objectifs d'intérêt général définis par la Ville pour répondre à des enjeux majeurs du territoire. En ce sens, le projet Bamba est aussi le démonstrateur de nouvelles approches pour notamment construire et renouveler le tissu urbanisé.

En stimulant et en accompagnant des projets sur mesure et ouverts à de nouveaux modes d'habitat, comme l'habitat participatif, en impliquant largement les futurs habitants dans la conception de leur logement et de leur cadre de vie, en coordonnant la conception des projets de chacun vis-à-vis des projets voisins, en ouvrant des possibilités de développer des activités de proximité, la Ville souhaite engendrer une dynamique de voisinage forte et constructive afin de former un quartier vivant, mixte et attractif.

2. Le projet Bamba porté par la Ville :

Situation du projet

Le projet BAMBA porté par la Ville s'inscrit au sein du quartier « La Grande Plaine », à Clermont-Ferrand. Le terrain d'assiette du projet représente une superficie totale d'environ 4,5 ha, entièrement située dans la zone urbaine UG du plan local d'urbanisme en vigueur.

Ce terrain est aujourd'hui détenu par la Ville (et en cours d'acquisition pour sa dernière tranche). Il fait l'objet de deux opérations d'aménagement de lotissement communal en vue de la réalisation de constructions à usage principal d'habitation et répondant chacun aux objectifs poursuivis.

Définition du projet d'aménagement

Le plan d'ensemble « BAMBA La Grande Plaine » poursuit plusieurs objectifs d'intérêt général : achever l'opération de renouvellement urbain du quartier Champratel, assurer un rééquilibrage entre l'offre de logement de type locatif social et l'offre en accession libre à la propriété, produire une offre de logements abordables en cœur de métropole afin de lutter contre l'étalement urbain, accueillir des familles et des actifs à proximité des emplois et des services, dans un secteur bien desservi par les transports en commun et bénéficiant d'équipements de proximité de qualité, et enfin inventer une forme d'habitat individuel sur mesure, adaptée au besoin de chacun, et vertueuse d'un point de vue environnemental, économe en foncier et favorisant la qualité urbaine, la biodiversité et la présence de la nature en ville.

Correspondant à deux phases de mise en œuvre opérationnelle, deux demandes de permis d'aménager ont été déposées répondant chacun à ces objectifs :

- un premier permis d'aménager de lotissement n° PA 63113 21 G0005, délivré par arrêté du Maire le 13 octobre 2021, avec une surface de plancher maximale de constructions à usage principal d'habitation de 18 140 m² et un nombre maximal de 149 lots ; Il porte sur 27 850 m² de terrain et concerne les parcelles cadastrées AS n°129, AS n°130, AS n°131 et AS n°158 pour partie. Il est encadré par les rues Commandant Luc au nord, Jeanne Jugan à l'ouest, l'Allée Nelson Mandela au sud et la rue Gilbert Sardier à l'est.
- un second permis d'aménager de lotissement n° PA 63113 22 G0001, déposé le 4 février 2022, aujourd'hui en cours d'instruction, composé deux tranches de part et d'autre d'une allée de platanes existante qui est conservée dans le projet. Ce second permis a un total maximal de 78 lots. Il porte sur 17 010 m² de terrain et concerne les parcelles AS n°150 pour partie, AS n°151, et les parcelles AS n°156, n°157 et n°158 pour partie. Il est encadré par la rue Gilbert Sardier à l'ouest, la rue Commandant Luc au nord et le mail Nelson Mandela au sud. Il prévoit pour sa première tranche l'aménagement de 3 480 m² de surface de plancher maximale de constructions à usage principal d'habitation et pour sa seconde tranche, connectée avec le projet des Vergnes et le parvis du Stade, une surface de plancher maximale de constructions à usage principal d'habitation de 5 880 m².

Le dossier permis d'aménager précise les conditions d'aménagement de chacun de ces lotissements.

Conditions de mise en œuvre

La Ville de Clermont-Ferrand, propriétaire du terrain, assurera l'aménagement d'ensemble de chacun de ces lotissements formant le projet « BAMBA La Grande Plaine ».

Chacun des dossiers des permis d'aménager de lotissement précise les terrains qui sont réservés à des équipements et à des usages collectifs ainsi que les terrains qui sont destinés à être bâtis pour un usage privatif.

La Ville réalisera les travaux d'aménagement selon les caractéristiques des ouvrages, le tracé des voies et des espaces verts, l'emplacement des réseaux et les modalités de raccordement, ainsi que les dispositifs de collecte des déchets en conteneurs enterrés par point d'apport volontaire, tels qu'ils sont décrits dans les dossiers de Permis d'Aménager.

En revanche, le découpage des lots à bâtir à céder en vue de l'implantation de constructions à usage principal d'habitation sera conçu et réalisé en fonction des demandes et des projets des potentiels acquéreurs, dans le cadre défini par le présent appel à porteurs de projet, dans la limite de la surface de plancher maximale de constructions et du nombre maximal de lots autorisés.

Il s'agit ici pour la Ville de créer au cœur de la Métropole une offre attractive et abordable pour les ménages, favorisant les surfaces de terrains de moindre taille, à partir de 150m², tout en permettant l'adaptation aux besoins de chacun et en assurant des produits de sortie de grande qualité grâce notamment à deux éléments :

- les terrains seront cédés avec des équipements qualitatifs (clôtures, portails, plantations...) garant de l'unité d'ensemble de l'opération ;
- et surtout, un accompagnement architectural, paysager, technique personnalisé sera mis en œuvre pour chaque acquéreur, pour s'engager dans le projet de faire bâtir une maison répondant à ses besoins sur un terrain qui sera découpé sur mesure, au moment où les ménages seront prêts pour concevoir l'équilibre entre l'ambition de leur projet, sa localisation, le budget à consacrer au jardin, à la construction, aux possibles évolutions futures, pour eux-mêmes et/ou des proches, dans une approche patrimoniale globale.

Cette démarche d'accompagnement sera assurée par le groupement conduit par Villes Vivantes, désigné par la Ville pour mener le processus innovant du projet BAMBA.

Les conditions d'attribution des lots à bâtir en vue de leur cession sont soumis aux mêmes règles dans les périmètres des deux lotissements, telles que définies dans le présent appel à porteurs de projets.

3. Mise en place d'un Appel à porteurs de projet :

Pour la mise en œuvre du Bamba, il appartient à la Ville de définir les règles permettant à chaque personne intéressée de manifester son intérêt et de participer à cette démarche innovante tout en définissant aussi les conditions d'attribution des terrains qui doivent servir de support au projet de chacun, en apportant toute les garanties d'impartialité et de transparence.

C'est l'objet du document de consultation, joint à la présente délibération (annexe 1), qui ainsi définit les dispositions permettant à toutes personnes intéressées de participer à l'appel à porteurs de projets pour notamment co-concevoir un habitat sur mesure, en vue de sa construction, et se porter acquéreur du terrain à bâtir correspondant auprès de la Ville, dans le cadre d'une demande unique au sein du projet d'aménagement BAMBA La Grande Plaine. Il définit aussi notamment les conditions dans lesquelles un tel terrain peut leur être attribué pour leur être ensuite cédé.

Cet Appel à porteurs de projet est ouvert en vue prioritairement de permettre l'accèsion de propriétaires occupants pour leur résidence principale. Des projets de construction de logements locatifs et de locaux d'activité peuvent également être portés par des candidats personnes physiques, organismes ou professionnels, dans certaines limites. Ce dispositif cible également le développement de projets d'Habitat Participatif.

Les règles décrites dans le présent document créent les conditions qui permettront au projet BAMBA La Grande Plaine de réaliser les objectifs d'intérêt général qui lui ont été assignés, à savoir notamment la réalisation complète du renouvellement urbain du quartier, le rééquilibrage social de l'offre de logement entre locatif social et offre en accession libre, la production de logements abordables, l'accueil de familles et d'actifs en cœur de métropole, l'élaboration de nouveaux modèles vertueux d'habitat individuel, la construction d'un quartier durable, vivant et nature.

Le document de consultation joint à la présente délibération comporte ainsi plusieurs parties.

Après un premier paragraphe introductif,

- il définit au II, les modalités permettant notamment à toute personne intéressée de manifester son intérêt afin d'être accompagnée pour co-concevoir un habitat « sur mesure », en vue de sa construction, principalement pour un usage d'habitation, et formuler ensuite une demande d'attribution du lot à bâtir correspondant, à diviser au sein du lotissement communal BAMBA La Grande Plaine en vue sa cession par la Ville -dans la limite des terrains disponibles ;
- il établit également au II, les modalités de définition d'attribution, de cession, de construction des lots à bâtir, auxquelles sont soumis les terrains à céder, répondant aux objectifs d'intérêt général du projet ;
- il précise au III, les conditions d'affectation particulières auxquelles devront se conformer les porteurs de projets acquéreurs d'un terrain à bâtir dans le cadre du projet BAMBA La Grande Plaine, conditions qui seront ultérieurement précisées dans un cahier des charges de cession de terrain annexé à la promesse unilatérale de vente puis à l'acte de vente ;
- il fixe enfin au IV, les conditions de détermination des prix de vente des terrains à bâtir par la Ville.

Il est précisé que le groupement mené par Villes Vivantes a été désigné par la Ville dans le cadre du marché n°18-178 du 13/12/2018 comme l'urbaniste coordonnateur du projet BAMBA La Grande Plaine et comme l'accompagnateur obligatoire des porteurs de projet. Le document de consultation joint à la présente délibération précise les conditions d'intervention de Villes Vivantes et des autres membres du groupement, dans cet accompagnement architectural, paysager et technique personnalisé des porteurs de projet et le dépôt de leur demande d'attribution d'un lot de terrain à bâtir.

Il est à noter aussi que ce document de consultation joint à la présente délibération fixe aussi le cadre de conditions générales concernant la disponibilité du foncier à céder par la Ville en fonction du type de projet et pour assurer le respect des objectifs d'intérêt général qu'elle a fixés. Ainsi, la Ville a mis en place des conditions visant à assurer au sein du quartier une mixité sociale et fonctionnelle déterminée, une utilisation économe du foncier, et à promouvoir des projets de construction d'habitat participatif. Les terrains faisant l'objet d'une demande ne pourront être attribués au fur et à mesure de la mise en œuvre de ce processus, que dans la mesure où il reste des terrains disponibles au regard du projet envisagé par l'intéressé et du cadre ainsi fixé par la Ville.

Par ailleurs, les lots attribués sont également soumis à certaines règles d'utilisation visant à assurer la bonne fin de la démarche d'intérêt général portée ainsi par la Ville, avec en particulier des conditions de délais visant à concrétiser l'opération mise en œuvre dans des délais raisonnables et des conditions de cession ou concession par les attributaires des terrains devant abandonner leur projet en raison de certaines circonstances de la vie, et la reprise éventuelle par la Ville ou l'accompagnement en vue de trouver un repreneur, dans une démarche facilitante.

Enfin, le document joint en annexe de la présente délibération, définit les conditions générales de prix de cession des terrains à bâtir par la Ville, permettant de déterminer le prix applicable à chaque cession de terrain envisagée.

Cette grille de prix a été élaborée à partir d'une étude de marché des terrains à bâtir dans la métropole et dans le secteur nord de la ville de Clermont-Ferrand afin de proposer des prix cohérents avec ceux du marché, et dans le cadre d'un bilan d'aménagement équilibré pour la Ville en prenant en compte les coûts d'aménagement du lotissement et d'accompagnement par Villes Vivantes des porteurs de projets, ainsi que les éléments d'aménagement extérieur (arbres, plantes, clôtures...) qui seront directement livrés ou réalisés par la ville de Clermont-Ferrand sur les lots afin d'assurer la qualité des interfaces avec les espaces publics et l'harmonie d'ensemble du projet.

Le bilan d'aménagement n'inclut pas en revanche les coûts d'acquisition d'origine du foncier, intégré dans le patrimoine de la Ville depuis plusieurs décennies, et dont la valorisation ne permettrait pas d'atteindre les buts d'intérêt général poursuivis dans le cadre de ce projet, en ne correspondant plus au prix du marché considéré.

Ils sont en outre modulés en fonction de différentes situations en rapport avec les objectifs d'intérêt général poursuivis.

Ainsi, afin de favoriser l'émergence d'un quartier de maisons de ville denses, économe en foncier, le prix des lots de terrain à bâtir est échelonné par tranche de surface de terrain, comme suit :

Tranche de surface de terrain	Prix au m ² de terrain en € HT (TVA en sus au taux en vigueur)
0 à 150 m ²	210
150 à 300 m ²	250
Plus de 300 m ²	290

Par exemple, pour un terrain d'une superficie de 220m² de terrain, le prix de cession du lot à bâtir doit être calculé en additionnant :

- Une première tranche de 150m² au prix de 210€HT/m² de terrain, soit 31 500€HT ;
- Une seconde tranche de 70m² au prix de 250€HT/m² de terrain soit 17 500€HT.

Dans cet exemple, le coût total du lot à bâtir d'une superficie de de 220m² s'élève à :

$$31\,500\text{€HT} + 17\,500\text{€HT} = 49\,000\text{€HT}.$$

Par exception, afin de favoriser une démarche citoyenne permettant à des personnes de s'associer pour définir collectivement, outre leurs logements, des espaces destinés à un usage commun, démarche nécessairement plus longue et compliquée à mettre en œuvre, mais qui participe aussi à une dynamique de voisinage forte et constructive, le prix des lots de terrain à bâtir destinés à recevoir un projet d'Habitat Participatif sera déterminé avec un prix fixe de 210€ HT/m² de terrain.

Par ailleurs, afin de favoriser le développement du projet au vu du contexte difficile du quartier et en particulier d'enclencher la dynamique de commercialisation, en particulier auprès de propriétaires occupants potentiels pour de l'habitat en tissu dense, une décote de 20% par rapport au prix de vente au m², sera accordée aux 10 premiers porteurs de projet en tant que propriétaire occupant qui déposeront une demande d'attribution de lot d'une superficie de moins de 300 m² destiné à recevoir un logement d'habitation pour leur occupation personnelle. Cette disposition ne concerne que le périmètre du lotissement autorisé le 13 octobre 2021.

Cette réduction tarifaire des lots dénommés « Prem's » est mise en œuvre en privilégiant les secteurs qui doivent être urbanisés en priorité afin de conforter le noyau urbain amorcé lors de la première phase d'aménagement (les Hameaux de la Plaine, la Canopée et le square Rosa Parks). On a donc une concentration de ces lots « Prem's » sur les secteurs à construire en priorité.

Ces conditions générales de prix seront appliquées à chaque cession de lot de terrains à bâtir envisagée, sous réserve de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat sur la valeur de chaque terrain considéré.

Dans ce cadre, le service des Domaines a été associé à cette réflexion et propose, pour la consultation obligatoire de leur service qui aura lieu à chaque vente de terrain, de mettre en place une convention « en vue de la mise en œuvre de la relation de confiance en matière d'évaluation domaniale », annexée à la présente délibération (annexe 2).

Il est proposé d'approuver ce projet de convention à passer avec la Direction départementale des Finances publiques.

Cette démarche vise à sécuriser et faciliter les conditions et délais de cette consultation obligatoire à travers l'élaboration conjointe de barèmes joints à la convention, tirés d'études de marchés immobiliers dans des zones prédéfinies, réalisées en amont et partagées par les cocontractants, qui seront utilisés pour évaluer les opérations immobilières considérées.

La proposition d'approuver le règlement de consultation de l'appel à porteurs de projet du projet BAMBA à Champratel La Grande Plaine, tel qu'annexé à la présente délibération, ainsi que de la convention « en vue de la mise en œuvre de la relation de confiance en matière d'évaluation domaniale » également annexée, permettront d'engager la démarche opérationnelle du projet Bamba auprès du public.

Cette démarche d'appel à projet sera à mettre en œuvre par Monsieur le Maire conformément à ces dispositions. Les lots situés dans le périmètre du premier lotissement, ayant fait l'objet du permis d'aménager n° PA 63113 21 G0005 seront ouverts à candidature dès la publication de l'avis au public (date prévisionnelle 1^{er} juin 2022) : il s'agit en tout de 18 lots divisibles en, au maximum, 149 lots destinés à être bâtis.

Les lots situés dans le périmètre correspondant à la demande actuelle de second permis d'aménager de lotissement n° PA 63113 22 G0001 seront ouverts à candidature, seulement après la délivrance de ce dernier, en procédant en deux temps :

- La tranche 1, correspondant à 3 lots divisibles en, au maximum 29 lots, dès le permis d'aménager délivré et purgé de tout recours et retrait.
- La tranche 2, correspondant à 4 lots divisibles en, au maximum 49 lots dès que cette seconde phase sera mise en travaux.

Par ailleurs, il est précisé qu'une délibération prochaine du Conseil municipal devra préciser et adopter les conditions d'établissement des promesses de vente et des actes de cession intervenant ensuite de l'attribution des lots à bâtir dans ce cadre. Il y aura lieu de prévoir notamment des conditions suspensives habituelles tenant notamment de la délivrance d'un permis de construire ayant acquis un caractère définitif et à l'obtention des financements par les porteurs.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'approuver le règlement de consultation à l'appel à porteurs de projet, du projet BAMBA à Champratel La Grande Plaine, tel qu'annexé à la présente délibération,
- d'approuver les conditions générales de prix définies susvisées, précisées dans le règlement de consultation visé à l'alinéa précédent,
- d'approuver la convention en vue de la mise en œuvre d'une relation de confiance en matière d'évaluation domaniale avec la Direction générale des Finances Publiques, telle qu'annexée à la présente délibération,
- de charger M. le Maire d'exécuter, le règlement de consultation annexé au présent document, en procédant donc à la mise en œuvre de l'appel à porteurs de projet tel que défini dans le respect des conditions qu'il fixe,
- d'autoriser M. le Maire à signer tout document relatif à la présente affaire.

TOTAL VOTANTS :	55	=	48 Conseillers Présents	+	7 Représentés	-	0 Non participation
TOTAL DES VOIX EXPRIMÉES :	0	=	Pour : 55	+	Contre : 0		
Abstention :	0						

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le **02 MAI 2022**

Le Maire,
Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint délégué



Grégory BERNARD

BAMBA

La Grande Plaine

Appel à porteurs de projets

pour co-concevoir et faire bâtir son habitat « sur mesure »,
dans le cadre d'une vente de terrain par la Ville

Règlement de consultation
Conditions de participation et d'attribution

Adoption par délibération du conseil municipal en date du 15 avril 2022

Version proposée au conseil municipal du
15 avril 2022

VILLE DE CLERMONT-FERRAND
Direction de l'Urbanisme
10 rue Philippe Marcombes
63 000 CLERMONT-FERRAND

Sommaire

Préambule

Le contexte 5

Le projet 5

L'Appel à porteurs de projets 7

I- Cadre Juridique

I.1. Objet 9

I.2. Portée 9

II- Modalités de définition, d'attribution, de cession et de construction des lots à bâtir

II.1. Principes 11

II.2. Mesures de publicité 11

II.3. Déroulement de la procédure 12

II.4. Conditions générales de disponibilités du foncier en fonction du type de projet 15

III- Conditions d'affectation particulières

III.1. La garantie d'un quartier habité dans un délai raisonnable 17

III.2. Conditions de cession et de concession du terrain 17

IV- Prix de vente

IV.1. Tableau des prix de vente échelonnés par surface 19

IV.2. Cas particulier pour les projets d'Habitat Participatif 19

IV.3. Réduction tarifaire concernant les lots « Prem's » 19

Annexe

Plan de repérage du projet BAMBA La Grande Plaine 20



Préambule



Le contexte

L'éco-quartier « La Grande Plaine » : cœur du projet de renouvellement des quartiers nord de Clermont-Ferrand

Le projet Bamba constitue un plan d'ensemble pour la dernière phase de l'aménagement, par la Ville de Clermont-Ferrand, de l'éco-quartier « La Grande Plaine » situé dans le secteur Champratel, aux portes de la nature et à seulement 30 minutes en tramway de la place de Jaude, entre le stade Gabriel Montpied et les emblématiques cités Michelin.

Depuis 2006, ce quartier a bénéficié d'un Programme de Renouvellement Urbain marqué par l'arrivée du tramway, la démolition de la moitié des logements sociaux, la création de nouveaux espaces publics, d'aires de jeux et d'équipements sportifs, ainsi qu'une recomposition des formes urbaines : les espaces verts occupent aujourd'hui près de la moitié de la superficie de la Grande Plaine (10 hectares) sous forme de squares, de jardins partagés, de prairies champêtres, de jardins et d'espaces longeant les voies...

La réalisation du projet BAMBA va permettre d'achever l'éco-quartier La Grande Plaine grâce à l'accueil d'une centaine de maisons de ville sur mesure, implantées le long de rues et venelles conçues à taille humaine qui faciliteront, notamment, les cheminements piétons et cyclistes.

L'objectif est de réussir la transformation du quartier Champratel initialement composé à 100% de logements sociaux en un quartier nature et mixte comptant, in fine, 50% de logements proposés en accession à la propriété dans un environnement à la fois urbain, multifonctionnel et proche de la nature.

“L'esprit BAMBA” : permettre à chacun de co-concevoir et faire bâtir sa maison sur son propre terrain, dans un quartier où il fera bon être voisin !

La Ville de Clermont-Ferrand achève la transformation du quartier La Grande Plaine avec dynamisme et ambition : pour répondre aux difficultés du quartier et enclencher une dynamique positive sur la dernière phase de commercialisation du secteur, un projet innovant d'aménagement a été conçu par la Ville : il s'agit de proposer, à deux pas du tramway, une nouvelle façon d'habiter qui soit à la fois abordable, élégante et vertueuse, en permettant notamment à tous les habitants de la métropole qui le souhaitent d'accéder à la propriété en ville en faisant bâtir sa maison avec jardin sur un terrain dont la surface ne sera pas prédéterminée mais qui sera, au contraire, défini sur mesure en fonction du projet de chacun.

Le projet Bamba correspond ainsi à un processus innovant, fondé sur la mise en vente d'une trame souple de micro-lots de terrains à bâtir, libres de constructeurs, proposés avec un accompagnement architectural, paysager et technique personnalisé. Il permet d'offrir aux porteurs de projet, grâce à un accompagnement renforcé, une grande liberté dans le choix de leur terrain, de sa taille, sa situation, le nombre de logements à construire, leur implantation sur les parcelles ainsi que la liberté de choisir son maître d'œuvre.

En stimulant et en accompagnant des projets sur mesure et ouverts à de nouveaux modes d'habitat, comme l'habitat participatif, en impliquant largement les futurs habitants dans la conception de leur logement et de leur cadre de vie, en coordonnant la conception des projets de chacun vis-à-vis des projets voisins, en ouvrant des possibilités de développer des activités de proximité, la Ville souhaite engendrer une dynamique de voisinage forte et constructive afin de former un quartier vivant, mixte et attractif.

Le projet

Situation du projet

Le projet BAMBA s'inscrit au sein du quartier La Grande Plaine. Le terrain d'assiette du projet représente une superficie totale d'environ 4,5 ha, entièrement située dans la zone urbaine UG du plan local d'urbanisme en vigueur.

Ce terrain est aujourd'hui maîtrisé par la collectivité publique. Il fait l'objet de deux opérations d'aménagement de lotissement communal en vue de la réalisation de constructions à usage principal d'habitation et répondant chacun aux objectifs poursuivis.

Définition du projet d'aménagement

Le plan d'ensemble « BAMBA La Grande Plaine » poursuit plusieurs objectifs d'intérêt général : achever l'opération de renouvellement urbain du quartier Champratel, assurer un rééquilibrage entre l'offre de logement de type locatif social et l'offre en accession libre à la propriété, produire une offre de logements abordables en cœur de métropole afin de lutter contre l'étalement urbain, accueillir des familles et des actifs à proximité des emplois et des services, dans un secteur bien desservi par les transports en commun et bénéficiant d'équipements de proximité de qualité, inventer une forme d'habitat individuel sur mesure, adaptée aux besoins de chacun, et vertueuse d'un point de vue environnemental, économe

Préambule

en foncier et favorisant la qualité urbaine, la biodiversité et la présence de la nature en ville.

Correspondant à deux phases de mise en œuvre opérationnelle, deux demandes de permis d'aménager (voir plan de repérage du projet BAMBA en annexe) ont été déposées répondant chacun à ces objectifs :

- un premier permis d'aménager de lotissement n° PA 63113 21 G0005, délivré par arrêté du Maire le 13 octobre 2021, avec une surface de plancher maximale de constructions à usage principal d'habitation de 18 140 m² et un nombre maximal de 149 lots ;
- un second permis d'aménager de lotissement n° PA 63113 22 G0001, déposé le 4 février 2022, composé de deux tranches, la tranche 1 avec une surface de plancher maximale de constructions à usage principal d'habitation de 3 480 m² et un nombre maximal de 29 lots et la tranche 2 avec une surface de plancher maximale à usage principal d'habitation de 5 880 m² et un nombre maximal de 49 lots, aujourd'hui en cours d'instruction.

Les dossiers de permis d'aménager précisent les conditions d'aménagement de chacun de ces lotissements.

Conditions de mise en œuvre

La Ville de Clermont-Ferrand, propriétaire du terrain, assurera l'aménagement d'ensemble de chacun de ces lotissements formant le projet « BAMBA La Grande Plaine ».

Chacun des dossiers des permis d'aménager de lotissement précise les terrains qui sont réservés à des équipements et à des usages collectifs ainsi que les terrains qui sont destinés à être bâtis pour un usage privatif.

La Ville réalisera les travaux d'aménagement selon les caractéristiques des ouvrages, le tracé des voies et des espaces verts, l'emplacement des réseaux et les modalités de raccordement, ainsi que les dispositifs de collecte des déchets en conteneurs enterrés par point d'apport volontaire, tels qu'ils sont décrits dans les dossiers de permis d'aménager.

En revanche, le découpage des lots à bâtir à céder en vue de l'implantation de constructions à usage principal d'habitation sera conçu et réalisé en fonction des demandes et des projets des potentiels acquéreurs, dans le cadre défini par le présent appel à porteurs de projet, dans la limite de la surface de plancher maximale de constructions et du nombre maximal de lots autorisés.

Il s'agit ici pour la Ville de créer au cœur de la métropole

une offre attractive et abordable pour les ménages, favorisant les surfaces de terrains de moindre taille, à partir de 150m², tout en permettant l'adaptation aux besoins de chacun et en assurant des produits de sortie de grande qualité grâce notamment à deux éléments :

- les terrains seront cédés avec des équipements qualitatifs (clôtures, portails, plantations...) garant de l'unité d'ensemble de l'opération ;
- un accompagnement architectural, paysager, technique personnalisé sera mis en œuvre pour chaque acquéreur désirant s'engager dans le projet de faire bâtir une maison répondant à ses besoins sur un terrain qui sera découpé sur mesure, afin d'aider les ménages à concevoir l'équilibre entre l'ambition de leur projet, sa localisation, le budget à consacrer au jardin, à la construction, aux possibles évolutions futures, pour eux-mêmes et/ou des proches, dans une approche patrimoniale globale.

Cette démarche d'accompagnement sera assurée par le groupement conduit par Viles Vivantes, désigné par la Ville pour mener le processus innovant du projet BAMBA.

Les conditions d'attribution des lots à bâtir en vue de leur cession sont soumises aux mêmes règles dans les périmètres des deux lotissements, telles que définies dans le présent appel à porteurs de projets.

Seuls les lots situés dans le périmètre du premier lotissement, ayant fait l'objet du permis d'aménager n° PA 63113 21 G0005 seront ouverts à candidature dès la publication de l'avis au public : il s'agit en tout de 18 lots divisibles en, au maximum, 149 lots destinés à être bâtis.

Les lots situés dans le périmètre correspondant à la demande actuelle de second permis d'aménager de lotissement n° PA 63113 22 G0001 seront ouverts à candidature seulement après la délivrance de ce dernier, en procédant en deux temps : la tranche 1, correspondant à 3 lots divisibles en, au maximum 29 lots, dès le permis d'aménager délivré et purgé de tout recours et retrait ; et la tranche 2 ; correspondant à 4 lots divisibles en, au maximum 49 lots, dès que cette seconde phase sera mise en travaux.

L'Appel à porteurs de projets

Le présent document de consultation définit les dispositions permettant à toute personne intéressée de participer à l'appel à porteurs de projets pour notamment co-concevoir un habitat sur mesure, en vue de sa construction, et se porter acquéreur du terrain à bâtir correspondant auprès de la Ville, dans le cadre d'une demande unique au sein du projet d'aménagement BAMBA La Grande Plaine. Il définit aussi notamment les conditions dans lesquelles un tel terrain peut lui être attribué pour lui être ensuite cédé.

Cet Appel à porteurs de projet est ouvert en vue prioritairement de permettre l'accession de propriétaires occupants pour leur résidence principale. Des projets de construction de logements locatifs et de locaux d'activité peuvent également être portés par des candidats personnes physiques, organismes ou professionnels, dans certaines limites. Ce dispositif cible également le développement de projets d'Habitat Participatif.

Les règles décrites dans le présent document créent les conditions qui permettront au projet BAMBA La Grande Plaine de réaliser les objectifs d'intérêt général qui lui ont été assignés, à savoir notamment la réalisation complète du renouvellement urbain du quartier, le rééquilibrage social de l'offre de logement entre locatif social et offre en accession libre, la production de logements abordables, l'accueil de familles et d'actifs en cœur de métropole, l'élaboration de nouveaux modèles vertueux d'habitat individuel, la construction d'un quartier durable, vivant et nature.



I. Cadre juridique



I.1 Objet

Le présent document d'appel à porteurs de projets a été adopté par une délibération du conseil municipal de la Ville de Clermont-Ferrand en date du 15 avril 2022, et déposée au rang des minutes de Maître Frédéric MARTIN, notaire à Clermont-Ferrand, le _____.

Il définit au II. ci-après, les modalités permettant notamment à toute personne intéressée de manifester son intérêt afin d'être accompagnée pour co-concevoir un habitat « sur mesure », en vue de sa construction, principalement pour un usage d'habitation, et ensuite de formaliser une demande d'attribution du lot à bâtir correspondant, à diviser au sein du lotissement communal BAMBA La Grande Plaine, en vue de sa cession par la Ville dans la limite des terrains disponibles.

Il établit également au II. ci-après, les modalités de définition d'attribution, de cession, de construction des lots à bâtir, auxquelles sont soumis les terrains à céder, répondant aux objectifs d'intérêt général du projet.

Il précise au III. ci-après, les conditions d'affectation particulières auxquelles devront se conformer les porteurs de projet acquéreurs d'un terrain à bâtir dans le cadre du projet BAMBA La Grande Plaine, conditions qui seront ultérieurement précisées dans un cahier des charges de cession de terrain annexé à la promesse unilatérale de vente puis à l'acte de vente.

Il fixe enfin au IV. ci-après, les conditions de détermination des prix de vente des terrains à bâtir par la Ville.

I.2 Portée

Les personnes se portant candidates pour co-concevoir un habitat « sur mesure », en vue de sa construction, et pour solliciter l'acquisition du lot de terrain à bâtir correspondant au sein du projet BAMBA La Grande Plaine, objet du présent appel à porteurs de projets, doivent souscrire aux règles explicitées dans le présent document et s'engagent à les respecter et ce, dès l'engagement de l'étape de conception des scénarios de projets décrites au point II.3.2. ci-dessous, à peine sinon de rejet de plein droit de leur candidature.

Les règles du II.2.4. et du III. du présent document seront en outre reproduites dans les promesses unilatérales de vente et actes de vente de chaque lot, en tant que conditions essentielles.

Ces règles s'appliqueront également aux acquéreurs successifs de ces lots, chaque acquéreur s'engageant à mentionner ces règles en tant que conditions essentielles dans les promesses et actes de vente en cas de cession du lot à un tiers. Il en est de même dans les cas de concession d'un lot à un utilisateur.

Toute convention conclue par les acquéreurs et preneurs de lot en méconnaissance des règles du présent document est réputée nulle.

En tout état de cause, les règles du II.2.4. et du III. du présent document ne sont obligatoires, à l'encontre de chaque terrain, des constructions qui y seront édifiées et de leurs usages, que dans la limite d'une durée de 2 ans à compter de la date de réitération de l'acte authentique de la vente dudit terrain par la Ville.

Il est rappelé que la commercialisation et la cession de terrains à bâtir au sein d'un lotissement soumis à permis d'aménager demeurent régies, par ailleurs, par les dispositions correspondantes des articles L442-1 et suivants, et R442-12 et suivants du code de l'urbanisme.

Il est également rappelé que la réalisation des constructions au sein de chacun des lotissements demeurera en outre soumise au respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur, dont notamment les dispositions opposables du plan local d'urbanisme, du plan de prévention des risques inondations ainsi que du règlement de lotissement du permis d'aménager considéré du projet BAMBA la Grande Plaine, en plus des règles du présent document.



II.
*Modalités de définition,
d'attribution, de cession et de
construction des lots à bâtir*



II.1 Principes

Le présent appel à porteurs de projet s'adresse à toute personne, particulier, organisme ou professionnel, disposant de la capacité juridique pour se porter acquéreur d'un lot de terrain à bâtir, et souhaitant se porter candidat pour co-concevoir un habitat « sur mesure » en vue de sa construction, au sein du projet BAMBA La Grande Plaine, pour solliciter ensuite l'acquisition du lot de terrain à bâtir correspondant auprès de la Ville de Clermont-Ferrand.

Dans cette démarche, Villes Vivantes a été désignée par la Ville de Clermont-Ferrand, propriétaire des terrains et aménageur du projet BAMBA La Grande Plaine, pour être l'urbaniste coordonnateur du projet ainsi que l'accompagnateur obligatoire de l'ensemble des candidats au présent appel à porteurs de projet.

Dans ce cadre, toute personne intéressée par cet appel à porteurs de projet, doit :

- manifester son intérêt auprès de Villes Vivantes ;
- élaborer un ou plusieurs scénarios de projet (programmation, implantation, composition, modélisation au stade esquisse) en veillant au respect des règles en vigueur ;
- choisir un scénario de projet puis travailler à sa mise au point ;
- formaliser la demande d'attribution d'un lot à bâtir ;
- affiner, avec le maître d'œuvre de son choix ou par ses propres moyens, le projet de construction, et mettre au point une demande de permis de construire ;
- lorsque le lot lui a été attribué et cédé par la Ville, faire construire son projet par le maître d'œuvre et les entreprises de son choix.

L'accompagnement du porteur de projet par Villes Vivantes est obligatoire à toutes les étapes du processus décrit ci-dessus. Tout candidat peut, s'il le souhaite, être accompagné d'un maître d'œuvre de son choix à toutes les étapes de ce processus, dès la manifestation d'intérêt. L'intervention de Villes Vivantes est exclusive de toute mission de maîtrise d'œuvre* et notamment de l'établissement du projet architectural de la demande de permis de construire. Dans le cadre de la mission qui lui est confiée par la Ville, elle vise seulement à permettre, à travers un accompagnement architectural, paysager et technique personnalisé, l'émergence de projets « sur mesure » et bien intégrés les uns vis-à-vis des autres et de l'espace public, dans le cadre des règles d'occupation et d'utilisation des sols en vigueur.

Les modalités de manifestation d'intérêt, de définition, d'attribution, de cession et de construction des lots à bâtir BAMBA La Grande Plaine, définies par le présent document, établissent les règles apportant une garantie de transparence et d'impartialité à l'ensemble des candidats. Elles s'accompagnent de mesures de publicité qui permettront aux candidats potentiels de prendre connaissance de l'appel à porteurs de projet et de manifester leur intérêt éventuel.

Afin de donner accès à l'opération BAMBA la Grande Plaine au plus grand nombre, et de favoriser une réelle mixité sociale, chaque personne, qu'elle soit un particulier, un organisme ou un professionnel, et qu'elle agisse à titre individuel et/ou en tant que membre d'un ou plusieurs groupements, et/ou d'une ou plusieurs personnes morales, ne pourra se porter candidate à l'attribution que d'un seul et unique lot au sein des deux lotissements du projet BAMBA la Grande Plaine (correspondant aux permis d'aménager n° PA 63113 21 G0005 et n° PA 63113 22 G0001). Les personnes constituant un même ménage ne pourront, également, se porter candidates que pour un seul lot.

La présente procédure de d'appel à porteurs de projet, pour la définition, attribution, cession et construction des lots BAMBA La Grande Plaine sera achevée lorsque l'ensemble des terrains à bâtir concernés auront été acquis et bâtis.

II.2 Mesures de publicité

Pour permettre à toute personne intéressée de se manifester pour se porter candidat au présent appel à porteurs de projet, un avis sera porté à la connaissance du public en ce sens, avec au moins :

- un affichage en mairie principale de Clermont-Ferrand, en mairie annexe du quartier des Vergnes et sur les lieux prévus pour la réalisation du projet ;
- une publication dans le bulletin municipal et sur le site internet : www.lagrandeplaine.fr ;
- une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et dans une publication destinée à la vente de biens à des particuliers.

En complément, une publicité du présent appel à porteurs de projet pourra être assurée dans différents médias .

* Le terme de « maître d'œuvre » désigne, dans l'ensemble du présent document, tout personne physique ou morale (architecte, constructeur, mandataire dédité etc.) retenue par le porteur de projet, maître d'ouvrage, qui sera chargée de la conception, conduite opérationnelle des travaux en matière de coûts, de délais et de choix techniques ainsi que du bon déroulement et de l'exécution des travaux sur un chantier.

II. Modalités de définition, d'attribution, de cession et de construction des lots à bâtir

II.3 Déroulement de la procédure

La procédure de l'appel à porteurs de projet se déroule selon les étapes successives suivantes, qui sont toutes obligatoires :

II.3.1 Manifestation d'intérêt

Au vu de l'avis visé au point II.2. précédent, toute personne intéressée est invitée à se manifester par une simple demande de rendez-vous auprès de Villes Vivantes, opérateur désigné par la Ville comme l'urbaniste coordonnateur du projet BAMBA La Grande Plaine et comme l'accompagnateur obligatoire des porteurs de projet :

- soit via le n°vert gratuit de l'opération, au :
0 805 38 60 33
- soit par courriel à l'adresse :
contact@lagrandeplaine.fr
- soit via le formulaire en ligne disponible sur le site internet BAMBA La Grande Plaine à l'adresse :
www.lagrandeplaine.fr

Le porteur de projet est ensuite recontacté, dans les meilleurs délais, par Villes Vivantes qui répond à ses questions et lui propose un premier rendez-vous de travail, en fonction des disponibilités de chacun, en présentiel ou en visio-conférence, pour exposer ses besoins et élaborer un ou plusieurs scénarios de projet.

II.3.2 Élaboration des scénarios de projet

Chaque candidat ayant manifesté son intérêt est accompagné par Villes Vivantes lors du premier rendez-vous, pour :

- élaborer, à partir des besoins exprimés, le programme de son projet de construction (quels usages, quels besoins de surface habitable, quels besoins de surface de terrain) dans le respect des conditions fixées par le présent document, en particulier au point II.4. ;
- concevoir en 3D les volumétries d'ensemble possibles, les ouvertures et les options d'implantation et de composition du futur projet de construction sur son terrain, dans le respect des règles d'utilisation du sol opposables, notamment celles du règlement du lotissement BAMBA La Grande Plaine, annexé au dossier de permis d'aménager concerné ;
- définir, en fonction de ce ou ces scénarios de projet, les caractéristiques approximatives du lot de terrain à bâtir (surface, orientation, accès et équipements) qui pourrait faire l'objet de la demande d'attribution par le porteur de projet ;

- étudier les localisations possibles de ce lot de terrain à bâtir.

A l'issue de ce premier rendez-vous de travail, chaque porteur de projet se verra remettre par Villes Vivantes, par courriel ou à défaut de moyen de communication électronique de l'intéressé, par courrier postal, des documents graphiques et techniques faisant état du ou des scénarios de projet étudiés.

II.3.3 Accompagnement pour le choix et la mise au point du scénario de projet

Chaque candidat souhaitant poursuivre la démarche engagée au point II.3.2. précédent sollicite ensuite Villes Vivantes pour poursuivre le processus d'accompagnement afin de choisir et mettre au point le scénario de projet qu'il souhaite développer. Il doit, à cette occasion, souscrire aux règles explicitées dans le présent document et s'engager à les respecter, à peine sinon de rejet de plein droit de sa candidature.

II.3.3.1 Choix et mise au point du scénario de projet

Cet accompagnement prend la forme de plusieurs échanges permettant au porteur de projet de progresser dans sa réflexion et la définition de son scénario de projet, en recherchant notamment une bonne implantation et insertion du projet dans son contexte, et son voisinage immédiat, ainsi qu'une contribution positive de celui-ci à la qualité urbaine et paysagère de l'îlot ainsi que de l'espace public.

Ces échanges pourront s'effectuer par écrit, par téléphone, lors de rendez-vous présentiels ou en visio-conférence. Lors de ces échanges, Villes Vivantes produira et mettra à disposition du porteur de projet des documents, pièces écrites, graphiques et techniques, utiles au développement du scénario de projet.

L'ensemble de ces éléments permettront au porteur de projet de mûrir sa réflexion et d'entamer ou de poursuivre ses échanges avec ses proches, un ou plusieurs potentiels maître d'œuvre de son choix, ainsi que d'éventuels partenaires financeurs du projet.

Cet accompagnement, ce travail de co-conception et ces échanges se poursuivent jusqu'au choix du scénario de projet actant notamment la volumétrie d'ensemble, les ouvertures, la composition et l'implantation du futur projet de construction sur son terrain, ainsi que les caractéristiques approximatives du lot de terrain à bâtir (surface, orientation, accès et équipements).

II.3.3.2 Définition du lot de terrain à bâtir

Au vu du scénario de projet choisi, Villes Vivantes établira une proposition de définition de lot indiquant sa localisation, sa délimitation et sa surface, ceci en fonction des localisations demeurant disponibles au sein du projet BAMBA, c'est-à-dire l'ensemble des terrains non attribués ou ne faisant pas l'objet d'une demande d'attribution en cours telle que décrit au point II.3.4. suivant ni d'une pré-réservation en cours de validité telle que décrit au point II.3.3.3 suivant. Ces éléments seront communiqués par Villes Vivantes au porteur de projet, accompagnés de l'estimation du prix du lot de terrain à bâtir, établie selon les conditions décrites au point IV. ci-après.

Si cette proposition agréée au porteur de projet, et si celui-ci souhaite poursuivre la réalisation de son projet de construction en se portant acquéreur de ce lot de terrain à bâtir, Villes Vivantes proposera au porteur de projet de fixer une date de rendez-vous pour la formalisation de la demande d'attribution du lot de terrain à bâtir, en présentiel ou en visioconférence, fixé selon les mêmes modalités qu'au point II.3.

II.3.3.3 Préparation de la demande d'attribution d'un lot de terrain à bâtir

Villes Vivantes transmettra au porteur de projet, 15 jours avant cette date de rendez-vous :

- une synthèse récapitulant le scénario de projet choisi, le choix du modèle d'implantation et de composition de la future construction ainsi que la localisation, l'estimation du prix et les caractéristiques précises du terrain à bâtir que le candidat projette d'acquérir : surface prévisionnelle, orientation, organisation du stationnement, disposition des éléments de clôture, des accès piéton et véhiculaire, etc.
- le plan prévisionnel de bornage du terrain à bâtir, précisant notamment l'emplacement des coffrets de viabilisation.

La transmission de ces éléments confère au porteur de projet une pré-réservation du lot de terrain à bâtir qu'il projette d'acquérir. Cette pré-réservation est valable jusqu'à la formalisation complète de la demande d'attribution d'un lot à bâtir telle que prévue au point II.3.4. suivant, dans la limite d'un délai de 15 jours à compter de la date de transmission des éléments tels que décrits ci-dessus.

Si le porteur de projet exprime qu'il n'est pas en complet accord avec les éléments reçus, le rendez-vous de formalisation de la demande d'attribution de lot et sa pré-réservation sont annulés, en conséquence, pour reprendre le travail de co-conception en vue d'ajuster le scénario de projet et la définition du lot de terrain à bâtir correspondant.

Si le porteur de projet est en complet accord avec les documents qu'il a reçus, le candidat doit préparer, avec le maître d'œuvre de son choix le cas échéant, les pièces et documents nécessaires à cette demande, afin de se présenter au rendez-vous de formalisation de la demande d'attribution d'un lot à bâtir, fixé précédemment, et dont l'objet est décrit au point II.3.4. ci-après.

II.3.4 Formalisation de la demande d'attribution d'un lot de terrain à bâtir

Le rendez-vous de formalisation de la demande d'attribution d'un lot à bâtir se déroule en deux étapes.

II.3.4.1 Établissement de la demande d'attribution d'un lot de terrain à bâtir

Le porteur de projet complète, avec l'aide de Villes Vivantes, et sur la base des éléments arrêtés au point II.3.3., le formulaire de demande d'attribution du lot de terrain à bâtir, tel qu'il est joint en annexe au présent règlement, en y joignant les documents annexes demandés, qu'il aura préparés avec son maître d'œuvre le cas échéant.

II.3.4.2 Validation du caractère complet et cohérent de la demande

Villes Vivantes vérifie et atteste du caractère complet de la demande du porteur de projet, ainsi que la cohérence, en particulier au vu du plan de masse et du plan des façades du projet remis par le candidat, de l'ensemble des pièces de la demande avec le scénario de projet choisi et mis au point à l'étape II.3.3. de la procédure décrite ci-dessus.

Si la demande d'attribution apparaît incomplète, ou si elle ne correspond pas au scénario de projet, Villes Vivantes en avise sans délai le porteur de projet et l'invite à la représenter en lui indiquant les éléments et documents manquants et à retravailler.

La demande d'attribution ne sera recevable en vue de son instruction qu'une fois celle-ci dûment complétée, et si l'ensemble des pièces de la demande correspond au scénario de projet choisi et mis au point à l'étape II.3.3. de la procédure décrite ci-dessus. A défaut de réception d'une demande valide dans un délai de 15 jours suivant le rendez-vous, la demande sera définitivement rejetée et le porteur de projet souhaitant poursuivre devra reprendre la procédure à l'étape du choix et de la mise

II. Modalités de définition, d'attribution, de cession et de construction des lots à bâtir

au point du scénario de projet décrit au point II.3.3. ci-dessus.

La demande valide est transmise sans délai par Villes Vivantes à la Ville pour qu'elle se prononce sur la demande d'attribution du lot de terrain à bâtir. Le porteur de projet se voit remettre un récépissé de dépôt indiquant la date de transmission de la demande à la Ville.

II.3.5 Attribution d'un lot de terrain à bâtir

Les demandes d'attribution de lots de terrain à bâtir sont considérées par la Ville de Clermont-Ferrand successivement, dans l'ordre de réception des demandes complètes.

Le lot de terrain à bâtir, objet de la demande, est attribué au demandeur sous réserve que le scénario de projet joint à celle-ci, soit :

- conforme aux conditions générales de disponibilité du foncier en fonction du type de projet définies au présent règlement de l'appel à porteurs de projet au titre II.4. ;
- compatible avec les règles d'utilisation du sol opposables, notamment le règlement du lotissement BAMBA concerné.

La décision d'attribution ou de rejet de la demande est notifiée par le Maire par arrêté dans un délai de deux mois maximum à compter de la date de transmission d'une demande d'attribution valide.

Si au terme de ce délai, la ville de Clermont-Ferrand n'a pas notifié sa décision au demandeur, celle-ci est réputée rejetée de manière tacite.

Cette décision d'attribution vaut réservation du lot de terrain à bâtir considéré au profit du demandeur en vue de sa cession par la Ville. Cette réservation perdure jusqu'à la notification d'une promesse unilatérale de vente adressée par la Ville de Clermont-Ferrand au porteur de projet pour ce lot. La Ville dispose d'un délai d'un mois après la notification de la décision d'attribution du lot à bâtir pour adresser cette promesse unilatérale de vente au porteur de projet.

L'acceptation d'une demande d'attribution d'un lot de terrain à bâtir ne vaut pas acceptation d'une demande de permis de construire. Par ailleurs, la demande de permis de construire qui sera établie par le porteur de projet et son maître d'œuvre le cas échéant, devra respecter les principes du scénario de projet compris dans sa demande d'attribution de lot de terrain à bâtir. La cession du lot de terrain à bâtir par la Ville ne pourra être réalisée que si cette condition est strictement respectée.

II.3.6 Signature de la promesse de vente

Suite à la notification de la décision d'attribution, la Ville de Clermont-Ferrand établit et transmet à l'attributaire un projet de promesse unilatérale de vente à signer entre les parties dans un délai prévisionnel d'un mois à compter de la notification d'attribution du lot, et :

- indiquant, conformément à l'article L442-8 du code de l'urbanisme, la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison, le descriptif des aménagements et éléments extérieurs à livrer par la Ville et inclus au lot à céder, ainsi que les conditions particulières de cession du terrain ;
- comportant notamment les conditions suspensives suivantes :
 - l'obtention d'un prêt bancaire par le porteur de projet, le cas échéant, réalisable sous un délai de huit mois maximal ;
 - au bénéfice spécifique de la Ville, le dépôt du permis de construire par le porteur de projet, réalisable sous un délai de trois mois maximal ;
 - au bénéfice spécifique du porteur de projet, l'obtention de ce permis de construire ayant acquis un caractère définitif.

II.3.7 Informations sur les étapes suivantes

Suite à la signature de la promesse de vente :

- La Ville de Clermont-Ferrand procède aux travaux de viabilisation du lot à bâtir, dans un délai prévisionnel d'un mois suivant la signature de la promesse unilatérale de vente, et délivre au porteur de projet une attestation d'achèvement et de conformité des travaux de viabilisation ;
- Le porteur de projet obtient un accord de financement en cas de prêt ;
- Le porteur de projet, avec son maître d'œuvre le cas échéant, dépose une demande de permis de construire sur le lot considéré auprès de la Ville, en vue de la délivrance de celui-ci, dans le respect des principes du scénario de projet compris dans sa demande d'attribution de lot de terrain à bâtir ;
- Une fois les conditions suspensives de la promesse unilatérale de vente réalisées, la Ville de Clermont-Ferrand fait réaliser le bornage définitif du lot à bâtir ;
- L'acte de vente définitif est signé par la ville de Clermont-Ferrand et le porteur de projet ;
- Le porteur de projet dispose d'un délai d'un an maximum, à compter de la vente définitive du lot de

terrain à bâtir, pour entreprendre les travaux autorisés par le permis de construire délivré ;

- Villes Vivantes accompagne l'ensemble des projets afin de garantir les bonnes conditions de réalisation des chantiers ;
- La Ville de Clermont-Ferrand opère la réalisation et la livraison des éléments d'aménagements extérieurs compris dans la vente du lot à bâtir ;
- Le porteur de projet achève la réalisation des travaux autorisés par le permis de construire délivré, dans un délai de 2 ans maximum suivant la date de commencement de ceux-ci ;
- La Ville de Clermont-Ferrand achève les travaux de finition de la voie et de ses espaces publics lorsque toutes les constructions donnant sur celle-ci sont réalisées.

II.4 Conditions générales de disponibilité du foncier en fonction du type de projet

Afin de répondre aux objectifs d'intérêt général du projet, la Ville de Clermont-Ferrand a mis en place des conditions qui limitent ou préservent certaines destinations de projet. Ainsi, la Ville n'acceptera aucune demande d'attribution qui viendrait empêcher le respect des conditions énumérées ci-après.

Tout porteur de projet candidat au travers de l'appel à porteurs de projet pour co-concevoir et faire bâtir son habitat « sur mesure », atteste avoir pris connaissance des conditions du présent document, et renoncer à toute réclamation dans le cas où, en cours d'accompagnement, il ne pourrait être donné suite à son projet, faute de foncier disponible pour son projet, tel que décrit au II.3.3. ci-dessus.

II.4.1 Mixité sociale et fonctionnelle du quartier

Afin d'assurer l'évolution et la mixité sociale du quartier, le projet BAMBA La Grande Plaine vise à accueillir en majorité des porteurs de projet "propriétaires occupants" dans des maisons de ville.

Ainsi, 80% de la surface cessible totale de l'opération BAMBA La Grande Plaine doit faire l'objet de cessions de terrains à bâtir destinés à des propriétaires occupants, sur chacun des périmètres de lotissement composant le projet BAMBA.

Afin d'assurer une parfaite intégration dans ce tissu de

maisons individuelles, le nombre maximal de logements pour toute opération de logements en collectif est fixé à 5 logements afin de voir émerger des opérations de "micro-collectif" qui s'intègrent parfaitement dans leur environnement.

De plus ce type d'opération en « micro-collectifs » sera limité à 10 lots sur l'ensemble du projet BAMBA La Grande Plaine, tous lotissements confondus.

Ces deux conditions sur les opérations de logements en collectif ne s'appliquent pas aux projets d'Habitat Participatif, évoqués ci-après.

II.4.2 Un quartier économe en foncier

Afin d'assurer l'émergence d'un quartier de maisons de ville denses, 80% de la surface cessible totale de l'opération BAMBA La Grande Plaine doit faire l'objet de cessions de terrains à bâtir de moins de 300 m².

De plus, la surface maximale des lots de plus de 300 m² est fixée à 1000 m².

Ces conditions s'appliquent sur chacun des périmètres de lotissement composant le projet BAMBA.

Cette clause ne s'applique pas aux projets d'habitat participatif, évoqués ci-après.

II.4.3 Promouvoir des projets de construction d'Habitat Participatif

Une surface globale de 2 000 m² de terrain cessible est réservée au sein du projet d'aménagement de la BAMBA Grande Plaine, tous lotissements confondus, pour le développement de projets d'Habitat Participatif au sens des articles L200-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Cette réservation est établie pour une durée de quatre ans à compter de l'adoption par la Ville du présent document d'appel à porteurs de projet.

Les personnes qui souhaitent développer des projets d'Habitat Participatif bénéficieront dans la phase de mise au point précisée au II.3. du présent document, d'un accompagnement renforcé, sur le montage juridique et financier réalisé par les structures spécialisées REGAIN et d'ASA, membres du groupement de Villes Vivantes désigné par la Ville de Clermont-Ferrand pour assurer la mise en œuvre du processus du projet BAMBA.



III. Les conditions d'affectation particulières



Afin de répondre aux objectifs d'intérêt général du projet et d'assurer l'achèvement des travaux dans un temps raisonnable, la Ville intégrera en annexe de toute promesse de vente de terrain à bâtir des conditions particulières d'affectation regroupées dans un cahier des charges de cession du terrain.

Ces clauses précisent les attentes et conditions auxquelles devra se conformer le porteur de projet qui se porte acquéreur d'un lot.

Tout porteur de projet candidat au travers du présent l'Appel à porteurs de projets atteste avoir pris connaissance des conditions du présent document, et renoncer à toute réclamation dans le cas où, en cours d'accompagnement, il ne pourrait être donné suite à son projet, faute de foncier disponible pour son projet, tel que décrit au II.3.3. ci-dessus.

III.1 La garantie d'un quartier habité dans un délai raisonnable

Afin notamment d'assurer l'émergence d'îlots habités dans un temps raisonnable, et de répondre aux objectifs d'intérêt général du projet, tout porteur de projet qui se porte acquéreur d'un terrain s'engage à réaliser le projet de construction pour lequel il a sollicité une demande d'attribution et ne peut exercer aucune rétention du terrain non bâti qui lui a été ainsi attribué puis cédé.

Dans ce cadre, tout attributaire de lot doit ainsi déposer sa demande de permis de construire, respectant les conditions d'attribution de son lot visées au II.3. précédent, dans un délai maximal de trois mois à compter du jour de la notification de promesse unilatérale de vente par la Ville.

Il doit en outre débiter les travaux de construction de l'habitation, autorisés par le permis de construire délivré, dans un délai maximal d'un an à compter de la date de signature de l'acte de vente définitif, et achever ces travaux dans un délai de deux ans maximum à compter de la date de démarrage de ces travaux, et ce en conformité avec le permis de construire qui lui a été délivré, avec la notification à la Ville, au plus tard à cette date, de sa déclaration d'achèvement et de conformité visée à l'article L.462-1 du code de l'urbanisme.

En cas de manquement de l'attributaire du lot aux obligations de délais susvisés, définies dans l'intérêt du projet, après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, une pénalité forfaitaire de 500 euros par mois de retard pourra lui être appliquée par la Ville.

III.2 Conditions de cession et de concession du terrain

Pacte de préférence au profit de la Ville

Le porteur de projet a la possibilité de revendre le terrain qui lui a été attribué et cédé dans les conditions du présent document, ou d'en concéder temporairement l'usage, avec le transfert du bénéfice du permis de construire qui lui a été délivré, à un tiers sous réserve d'acceptation, par son acquéreur ou preneur, des conditions du présent document qu'il s'engage dès lors à respecter, de même que le projet avec son affectation pour lequel le lot a été attribué. Lesdites conditions seront intégralement reprises dans l'avant-contrat et l'acte de vente ou de concession d'usage.

Par exception, le porteur de projet qui a acquis un terrain à bâtir dans les conditions du présent document et qui se trouve dans l'obligation de revendre le terrain nu suite à un accident de vie (séparation ou divorce, mutation professionnelle, incapacité financière, accident ou maladie grave ...) consent dans ce cas un droit de préférence au profit de la Ville de Clermont-Ferrand.

A ce titre, le porteur de projet s'engage à proposer à celle-ci, en priorité, la cession dudit terrain, au même prix que celui auquel la Ville le lui avait vendu, augmenté des frais d'acquisition, des améliorations éventuelles dûment justifiées qui y ont été apportées, et le cas échéant diminué des coûts de remise en état initial qu'il nécessite.

La Ville pourra renoncer à son droit de préférence, par décision expresse notifiée au vendeur dans un délai de trois mois à compter de la réception de la proposition de cession.

La Ville peut aussi transférer le bénéfice de son droit de préférence à toute personne désignée qui pourra dès lors se substituer à elle pour exercer son droit d'acquéreur prioritaire dans les conditions susvisées.

En cas d'incapacité par le porteur de projet d'achever les travaux autorisés par le permis de construire délivré, la Ville étudiera les solutions de soutien au porteur de projet contraint de stopper ses travaux. Villes Vivantes est notamment chargée par la Ville de proposer un appui technique au porteur de projet, sans frais supplémentaire pour ce dernier et si celui-ci souhaite en bénéficier, dans la recherche d'un acquéreur et pour mettre à profit ses moyens de communication et d'information.



IV. Prix de vente



Les prix de vente des lots de terrain à bâtir à céder par la Ville de Clermont-Ferrand aux attributaires de lots désignés dans les conditions du présent document sont établis de manière ferme, selon les conditions décrites ci-après. Ils seront appliqués à chaque cession de lot de terrains à bâtir, sous réserve de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat sur la valeur du terrain.

IV.1 Tableau de prix de vente échelonnés par surface

Les prix de vente des lots de terrain à bâtir à céder par la Ville de Clermont-Ferrand aux attributaires de lots désignés dans les conditions du présent document sont établis selon les conditions décrites ci-après.

Ces prix incluent des éléments d'aménagement extérieur (arbres, plantes et, le cas échéant, clôtures...) qui seront attribués à chacun des lots cédés, et que la Ville de Clermont-Ferrand livrera et réalisera directement afin d'assurer la qualité des interfaces avec les espaces publics et l'harmonie d'ensemble du projet. Ces éléments d'aménagement extérieur sont définis dans une logique de conception d'un projet sur mesure, au moment de la mise au point du projet et de définition des caractéristiques et de la localisation du lot à bâtir tel que décrit au point II.3.3. ci-dessus, préalablement à la formalisation de la demande d'attribution des lots. Ils dépendent notamment de la superficie et de la géométrie du terrain, de sa situation, de l'implantation de la future construction sur son terrain, de son orientation, du positionnement des accès, etc. Ces éléments d'aménagement extérieur sont listés dans l'acte de vente définitif et la Ville s'engage à les livrer et les réaliser au moment le plus opportun, de manière concertée avec le porteur de projet et les disponibilités selon les cycles de travaux qui seront prévus par la collectivité.

Afin de favoriser l'émergence d'un quartier de maisons de ville denses, économe en foncier, le prix des lots de terrain à bâtir est échelonné par tranche de surface de terrain, tel qu'indiqué dans le tableau suivant :

Tranche de surface de terrain en m ²	Prix du terrain au m ² € HT (TVA en sus au taux en vigueur)
0 à 150 m ²	210
150 à 300 m ²	250
plus de 300 m ²	290

Ainsi, pour un terrain d'une superficie de 220 m², le prix de cession du lot à bâtir doit être calculé en additionnant :
 Une première tranche de 150m² au prix de 210€HT/m², soit 31 500€HT ;
 + Une seconde tranche de 70m² au prix de 250€HT/m² soit 17 500€HT.

Dans cet exemple, le coût total du lot à bâtir d'une superficie de 220m² s'élève à 31 500€HT + 17 500€HT = 49 000€HT.

IV.2 Cas particulier de calcul pour les projets d'Habitat Participatif

Par exception, afin de favoriser une démarche citoyenne permettant à des personnes de s'associer pour définir collectivement, outre leurs logements, des espaces destinés à un usage commun, démarche nécessairement plus longue et complexe à mettre en œuvre, mais qui participe aussi à une dynamique de voisinage forte et constructive, le prix des lots de terrain à bâtir destinés à recevoir un projet d'Habitat Participatif sera déterminé avec un prix fixe de 210€HT/m².

IV.3 Réduction tarifaire concernant les lots « Prem's »

Afin de favoriser le développement du projet au vu de son contexte d'insertion et en particulier d'enclencher la dynamique de commercialisation, en particulier auprès de propriétaires occupants potentiels pour de l'habitat en tissu dense, une décote exceptionnelle de 20% par rapport au prix de vente au m², établi aux points IV.1. et IV.2. ci-avant, sera accordée aux 10 premiers porteurs de projet en tant que futurs propriétaires occupants qui déposeront une demande d'attribution de lot à bâtir pour un terrain d'une superficie de moins de 300 m² destiné à recevoir un logement d'habitation pour leur occupation personnelle, au sein des périmètres décrits ci-dessous, tous situés dans le périmètre du Permis d'Aménager n°PA 63113 21 G0005 (voir plan de repérage du projet en annexe).

Cette réduction tarifaire des lots dénommés « Prem's » est mise en œuvre en privilégiant aussi les secteurs qui doivent être urbanisés en priorité afin de conforter le noyau urbain amorcé lors de la première phase d'aménagement (les Hameaux de la Plaine, la Canopée et le square Rosa Parks). Dans ce cadre, elle s'appliquera donc, sous les conditions énumérées ci-dessus, au premier porteur de projet qui aura présenté une demande d'attribution complète comme indiqué au point II.3.4. précédent, pour un lot situé :

- dans le lot n°1
- dans le lot n°2
- dans le lot n°4
- dans le lot n°5
- dans le lot n°7
- dans le lot n°3 ou le lot n°6
- dans le lot n°8 ou le lot n°9
- dans le lot n°10 ou le lot n°11 ou le lot n°12
- dans le lot n°13 ou le lot n°14 ou le lot n°15
- dans le lot n°16 ou le lot n°17 ou le lot n°18



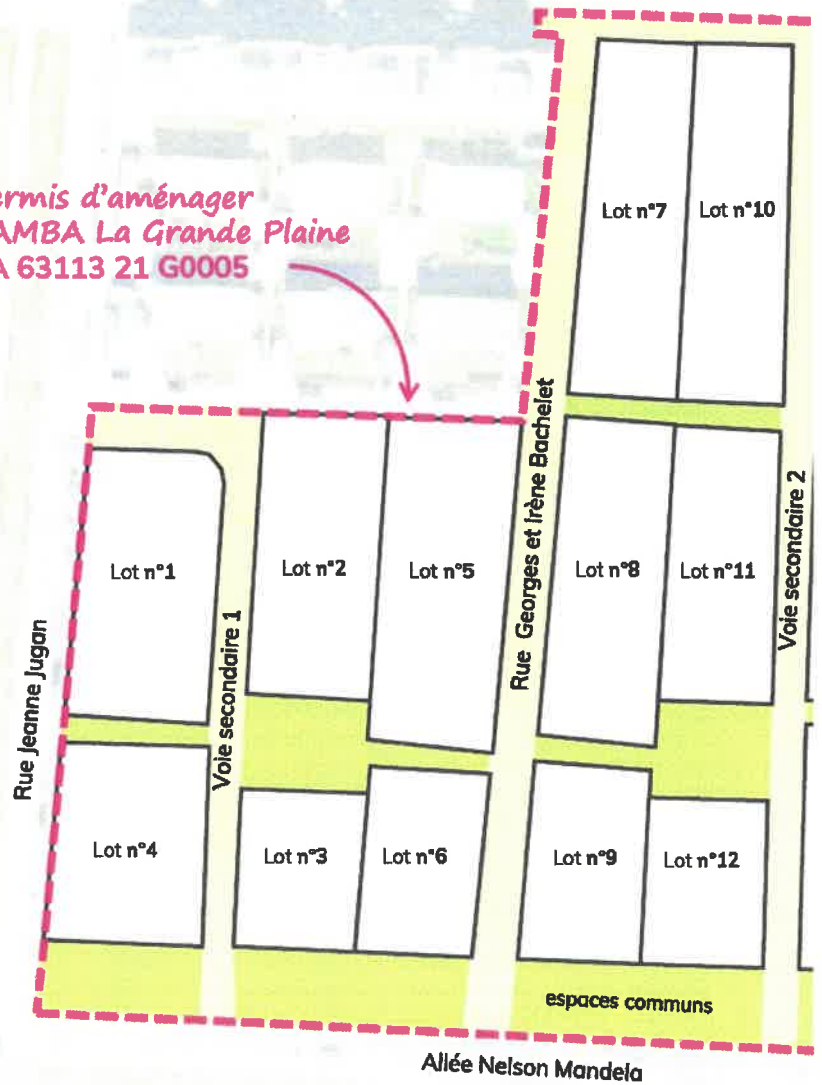
BAMBA
LA GRANDE PLAINE

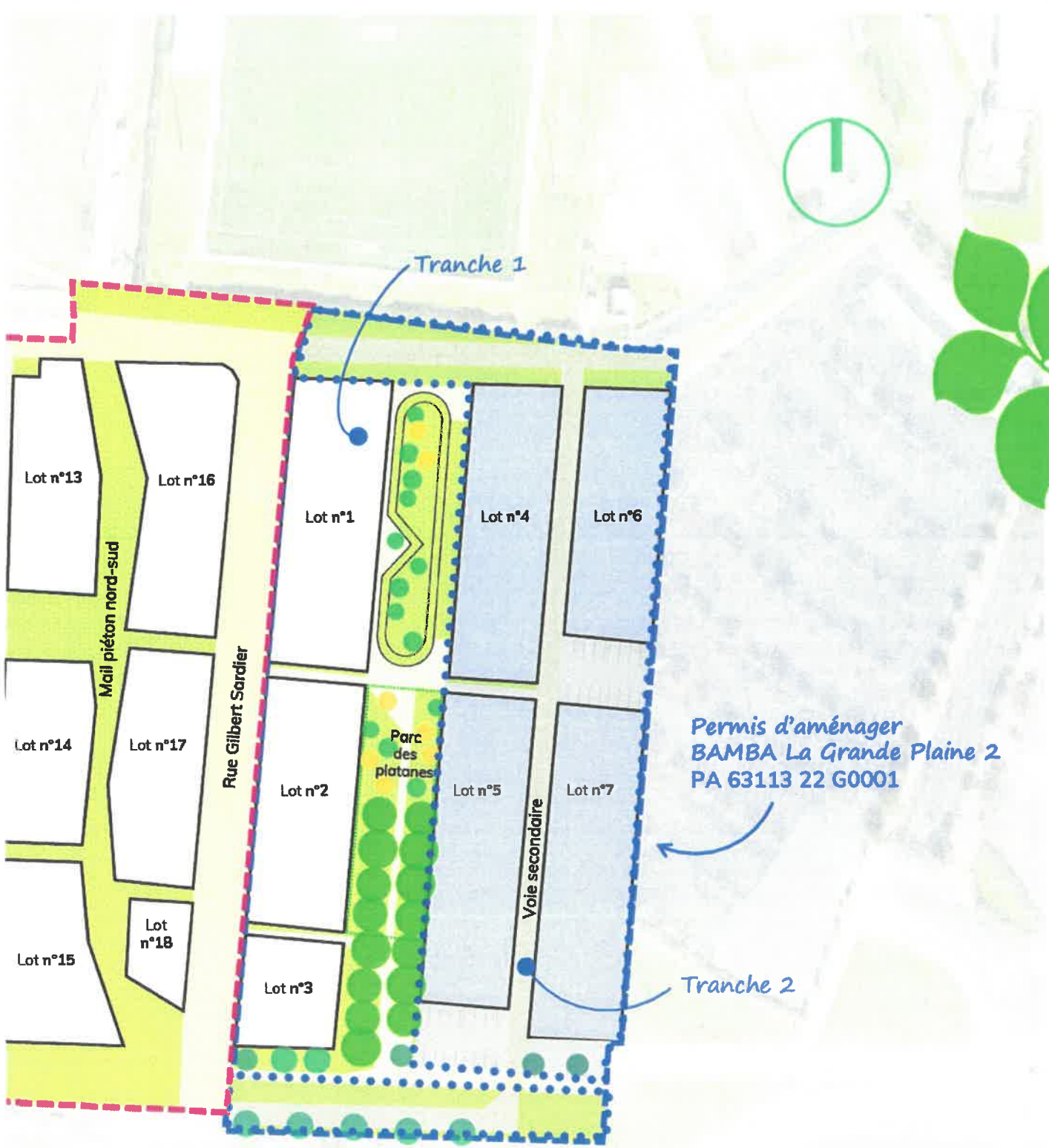
Annexe

Plan de repérage du projet BAMBA La Grande Plaine

Appel à porteurs
de projets pour co-
concevoir et faire
bâtir son habitat « sur
mesure », dans le cadre
d'une vente de terrain
par la Ville

*Permis d'aménager
BAMBA La Grande Plaine
PA 63113 21 G0005*





Protection des données personnelles

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, toute personne participant à l'appel à porteurs de projet dispose d'un droit d'accès et de rectification des informations la concernant.

Des données personnelles seront collectées auprès des porteurs de projet et traitées à des fins de préparation et d'examen de la demande d'attribution et de suivi de l'attribution.

Le responsable de traitement est la Ville de Clermont Ferrand. Les données recueillies sont transmises aux services compétents de la Ville et des personnes désignées par elle pour l'assister dans le cadre de l'appel à porteurs de projet, à savoir la société Villes Vivantes ainsi que ses cotraitants.

Vous pouvez exercer vos droits ou obtenir des informations complémentaires en vous adressant au Délégué à la Protection des Données par courriel à cnil@clermontmetropole.eu ou par le biais du service des Etudes et de la Programmation Urbaines qui lui transmettra votre demande pour instruction.

Toute personne estimant que ses droits ne sont pas respectés peut faire faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL) par courrier : à l'attention du délégué à la protection des données ; 3 Place de Fontenoy TSA 80715 75334 Paris Cedex 07.

AMENAGEUR

VILLE DE
CLERMONT
FERRAND

VILLE DE CLERMONT FERRAND
10 rue Philippe Marcombes
63 000 CLERMONT-FERRAND

URBANISTE BAMBA
ACCOMPAGNATEUR
PORTEUR DE PROJET



Villes Vivantes

117 rue François de Sourdis
33 000 BORDEAUX

Formulaire de demande d'attribution d'un lot de terrain à bâtir BAMBA

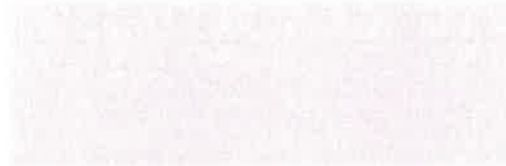
Ce formulaire doit être rempli après avoir réalisé les étapes 3.1, 3.2 et 3.3 décrites au point II du règlement de l'Appel à porteurs de projets (règlement BAMBA) pour co-concevoir et faire bâtir votre habitat « sur mesure » approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 avril 2022.

Avertissement : l'acceptation d'une demande d'attribution d'un lot de terrain à bâtir ne vaut pas acceptation d'une demande de Permis de Construire

Cadre réservé à Villes Vivantes

n° de porteur de projet du demandeur : _____

Villes Vivantes atteste que la demande est
présentée conformément aux conditions décrites
dans le règlement BAMBA :



Le : _____

Cochet Villes Vivantes et signature

1- Identité du porteur de projet demandeur

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Date et lieu de naissance

Date : _____ Commune : _____

Département : _____ Pays : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : _____ Raison sociale : _____

N° SIRET : _____ Type de société (SA, SCI, ASL...): _____

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

2- Coordonnées du porteur de projet demandeur

Adresse :

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Téléphone

Indiquez l'indicatif pour le pays étranger : _____

Adresse électronique : _____ @ _____

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée la réponse de la Ville concernant ma demande

3- Description de votre projet

Mode d'utilisation principale des logements :

Occupation personnel (particulier) ou en compte propre (personne morale)

Location

Vente

Nombre de logements envisagés :

dont individuels :

dont collectifs :

Autre destination :

Informations sur votre projet de construction :

Surface totale approximative en m² (surface de plancher) envisagée pour le projet de construction : à titre indicatif

Surface garage en m² : à titre indicatif

Surface annexes en m² : à titre indicatif

Modèle(s) d'implantation et de composition choisi(s) pour le projet :

La façade sur rue

Le pignon sur rue

La maison sur cour

La façade en retrait

La maison ouverte

Le jardin à l'avant

Informations complémentaires (à titre facultatif) :

4- Votre demande pour la découpe de votre terrain « sur mesure »

Localisation :

dans le lot n° :

du PA n° 63113 21 G 0005
délivré le 13/10/2021

du PA n° 63113 22 G 0001

Superficie prévisionnelle (en m²) du lot (mentionné dans le plan prévisionnel de bornage) : m²

Montant estimatif du prix de vente : € hors taxes

Se reporter au point IV « Prix de vente » du règlement de l'Appel à porteur de projet

5 - Pièces obligatoires à joindre à votre demande d'attribution

- DA1. Le plan prévisionnel de bornage** indiquant le positionnement des coffrets de viabilisation (qui vous a été transmis par Villes Vivantes)
- DA2. Le plan masse du projet au stade esquisse** (choisir une échelle permettant de représenter le projet dans le terrain)
Il permet d'apprécier l'insertion de son implantation dans le contexte et de vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur, il devra faire apparaître les bâtiments à construire avec leurs dimensions et leur emplacement projeté par rapport au lot objet de la présente demande.
- DA3. Le plan des façades et des toitures du projet au stade esquisse** (choisir une échelle permettant d'apprécier le projet)
Il permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction (composition de la façade, ouvertures, matériaux envisagés)

J'atteste avoir qualité pour déposer la présente demande.
Je certifie exacts les renseignements fournis.

A :

Le :

Signature du demandeur

N°CM15042022_002

CONVENTION EN VUE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA RELATION DE CONFIANCE
EN MATIÈRE D'ÉVALUATION DOMANIALE



La présente convention est conclue entre

le consultant ci-après désigné « Collectivité, l'Établissement public foncier de ... »

Ville de Clermont-Ferrand

représenté par Olivier Bianchi, Maire

et

la Direction départementale des Finances publiques du Puy-de-Dôme

représentée par.....

Article 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Les collectivités, leurs groupements et divers organismes (SAFER...) sont tenus en vertu de différents textes législatifs et réglementaires de consulter le service du Domaine avant de réaliser leurs opérations immobilières.

Dans ce cadre, le Domaine se prononce sur les conditions financières de l'opération envisagée : il réalise une évaluation et émet un avis sur la valeur vénale ou locative du bien susceptible d'être acquis, vendu ou pris à bail par la collectivité publique.

Dans leur demande, les consultants peuvent parfois proposer une valeur, ou indiquer un prix négocié dont ils souhaitent la validation. Pour mener à bien leurs négociations, les consultants ont en effet dû procéder à leurs propres études, voire à des évaluations, ou ont eu recours à des expertises privées.

Pour autant le travail d'évaluation du pôle d'évaluation domaniale (PED), même s'il est facilité lorsque le consultant propose une valeur, ou indique un prix négocié, suit le même « process » quelles que soient les modalités de la demande.

La démarche « relation de confiance » décrite dans cette convention vise à mieux valoriser les travaux réalisés par les consultants et à asseoir les évaluations de certaines opérations immobilières à partir des valeurs tirées d'études de marchés immobiliers dans des zones prédéfinies, réalisées en amont et partagées par les 2 contractants .

Elle permettra de limiter les travaux d'évaluation effectués souvent en doublon, de prévenir d'éventuelles divergences grâce à une meilleure compréhension des méthodes de chaque contractant et de réduire les délais de traitement des évaluations.

Ainsi, chaque fois que les conditions décrites ci-après seront réunies, les barèmes élaborés conjointement et joints au protocole seront utilisés pour évaluer les opérations immobilières du consultant contractant.

La relation de confiance repose sur :

- le volontariat : le consultant doit faire acte de candidature ;
- la sécurité : un avis opposable aux tiers sera émis par le service du Domaine ;
- la clarté : les engagements du service du Domaine et du consultant sont définis dans le cadre de la présente convention.

La présente convention prévoit les conditions d'application du barème arrêté entre les parties.

Article 2 – PÉRIMÈTRE

Le barème a vocation à s'appliquer aux évaluations les plus courantes relevant de la méthode par comparaison (marché immobilier local dynamique, et biens ordinaires comme locaux d'habitation ou de bureaux, terrains naturels ou agricoles).

Les biens exceptionnels sont exclus de ce dispositif et font l'objet d'une évaluation du PED.

Les valeurs du barème ci-joint portent sur les biens et opérations ci-après :

* Nature des biens :
– terrains à bâtir

* Opérations immobilières :

Projet Bamba tel que défini dans les dossiers de permis d'aménager de lotissement communal suivant :

- Permis d'aménager de lotissement enregistré sous le n° PA 63113 21 G0005, délivré par arrêté du Maire le 13 octobre 2021, avec une surface de plancher maximale de constructions à usage principal d'habitation de 18 140 m² et un nombre maximal de 149 lots ; il porte sur 27 850 m² et concerne les parcelles cadastrées AS n°129, AS n°130, AS n°131 et AS n°158 pour partie. Il est encadré par les rues Commandant Luc au nord, Jeanne Jugan à l'ouest, l'Allée Nelson Mandela au sud et la rue Gilbert Sardier à l'est.

- Permis d'aménager de lotissement enregistré sous le n° PA 63113 22 G0001, déposé le 4 février 2022, aujourd'hui en cours d'instruction, composé de deux tranches de part et d'autre d'une allée de platanes existante qui est conservée dans le projet pour un total maximal de 78 lots. Il porte sur 17 010 m² et concerne les parcelles AS n°150 pour partie, AS n°151, et les parcelles AS n°156, n°157 et n°158 pour partie. Il est encadré par la rue Gilbert Sardier à l'ouest, la rue Commandant Luc au nord et le mail Nelson Mandela au sud. Il prévoit pour sa première tranche l'aménagement de 3 480 m² de surface de plancher maximale de constructions à usage principal d'habitation et pour sa seconde tranche, connectée avec le projet des Vergnes et le parvis du Stade, une surface de plancher maximale de constructions à usage principal d'habitation de 5 880 m².

La commune concernée par ce dispositif est Clermont-Ferrand

Article 3 – MISE EN OEUVRE

Le consultant saisit le PED sur l'outil démarches simplifiées.

La saisine du consultant doit obligatoirement comporter une proposition de valeur qui aura été arrêtée au regard du barème ainsi que son mode de calcul.

Des abattements sur la valeur résultant du barème seront autorisés, sous réserve de leur motivation dans la demande (bien occupé...).

Une marge d'appréciation généralement de $\pm 10\%$ voire $\pm 15\%$, par rapport à la valeur finale est admise.

En cas d'accord du PED sur la valeur proposée, une lettre-avis du domaine est délivrée sous 3 jours.

En cas de désaccord du PED, celui-ci informe le consultant des motifs du désaccord et procède à une contre-évaluation sous 10 jours.

Article 4 – ENGAGEMENT DES PARTIES

Le consultant s'engage à proposer à l'appui de sa saisine une valeur et son mode de calcul, et à justifier l'application d'éventuels abattements.

Il s'engage également à renseigner de manière complète et transparente le formulaire de saisine afin de permettre au PED de disposer de l'ensemble des éléments qui lui auront permis d'arrêter la valeur du bien au vu du barème et à répondre aux questions complémentaires du PED.

Le PED s'engage à répondre dans un délai de 3 jours au consultant par lettre-avis. En cas de désaccord avec la valeur proposée par le consultant, le PED prendra l'attache de ce dernier pour expliquer les motifs de son désaccord et s'engage à fournir une contre-évaluation sous 10 jours.

Article 5 – VALIDITÉ DE L'AVIS

L'avis est valable pour un an, sauf si le projet présenté ou la réglementation d'urbanisme est modifié avant la réalisation de l'opération, objet de la demande d'avis.

Article 6 – DURÉE

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans qui débutera à compter du 1^{er} mai 2022 et jusqu'au 1^{er} mai 2025.

SIGNATURES

Direction départementale des Finances publiques du Puy-de-Dôme	Ville de Clermont-Ferrand

BARÈME DES PRIX DE CESSION DES TERRAINS A BATIR BAMBA DE LA VILLE DE CLERMONT-FERRAND

Cette grille de prix adoptée par délibération du Conseil municipal n°..... en date du, permet de déterminer le prix applicable à chaque cession de terrain envisagée dans le projet BAMBA. Elle a été élaborée à partir d'une étude de marché des terrains à bâtir dans la métropole et dans le secteur nord de la ville de Clermont-Ferrand afin de proposer des prix cohérents avec ceux du marché, et dans le cadre d'un bilan d'aménagement équilibré pour la Ville en prenant en compte les coûts d'aménagement du lotissement et d'accompagnement par Villes Vivantes des porteurs de projets, ainsi que les éléments d'aménagement extérieur (arbres, plantes, clôtures...) qui seront directement livrés ou réalisés par la ville de Clermont-Ferrand sur les lots afin d'assurer la qualité des interfaces avec les espaces publics et l'harmonie d'ensemble du projet.

Le bilan d'aménagement n'inclut pas en revanche les coûts d'acquisition d'origine du foncier, intégré dans le patrimoine de la Ville depuis plusieurs décennies, et dont la valorisation ne permettrait pas d'atteindre les buts d'intérêt général poursuivis dans le cadre de ce projet, en ne correspondant plus au prix du marché considéré.

Ils sont en outre modulés en fonction de différentes situations en rapport avec les objectifs d'intérêt général poursuivis.

Ainsi, afin de favoriser l'émergence d'un quartier de maisons de ville denses, économe en foncier, le prix des lots de terrain à bâtir est échelonné par tranche de surface de terrain, comme suit :

Tranche de surface de terrain	Prix au m ² de terrain en € HT (TVA en sus au taux en vigueur)
0 à 150 m ²	210
150 à 300 m ²	250
Plus de 300 m ²	290

Par exemple, pour un terrain d'une superficie de 220m² de terrain, le prix de cession du lot à bâtir doit être calculé en additionnant :

- Une première tranche de 150m² au prix de 210€HT/m² de terrain, soit 31 500€HT ;
- Une seconde tranche de 70m² au prix de 250€HT/m² de terrain soit 17 500€HT.

Dans cet exemple, le coût total du lot à bâtir d'une superficie de de 220m² s'élève à :

$$31\,500\text{€HT} + 17\,500\text{€HT} = 49\,000\text{€HT}.$$

Par exception, afin de favoriser une démarche citoyenne permettant à des personnes de s'associer pour définir collectivement, outre leurs logements, des espaces destinés à un usage commun, démarche nécessairement plus longue et compliquée à mettre en œuvre, mais qui participe aussi à une dynamique de voisinage forte et constructive, le prix des lots de terrain à bâtir destinés à recevoir un projet d'Habitat Participatif sera déterminé avec un prix fixe de 210€ HT/m² de terrain.

Par ailleurs, afin de favoriser le développement du projet au vu du contexte difficile du quartier et en particulier d'enclencher la dynamique de commercialisation, en particulier auprès de propriétaires occupants potentiels pour de l'habitat en tissu dense, une décote de 20% par rapport au prix de vente au m², sera accordée aux 10 premiers porteurs de projet en tant que propriétaire occupant qui déposeront une demande d'attribution de lot d'une superficie de moins de 300 m² destiné à recevoir un logement d'habitation pour leur occupation personnelle. Cette disposition ne concerne que le périmètre du lotissement autorisé le 13 octobre 2021.

Cette réduction tarifaire des lots dénommés « Prem's » est mise en œuvre en privilégiant les secteurs qui doivent être urbanisée en priorité afin de conforter le noyau urbain amorcé lors de la première phase d'aménagement (les Hameaux de la Plaine, la Canopée et le square Rosa Parks). Les 10 lots Prem's seront donc répartis de la manière suivante :

- dans le lot n°1
- dans le lot n°2
- dans le lot n°4
- dans le lot n°5
- dans le lot n°7
- dans le lot n°3 **ou** le lot n°6
- dans le lot n°8 **ou** le lot n°9
- dans le lot n°10 **ou** le lot n°11 **ou** le lot n°12
- dans le lot n°13 **ou** le lot n°14 **ou** le lot n°15
- dans le lot n°16 **ou** le lot n°17 **ou** le lot n°18

Ces conditions générales de prix seront appliquées à chaque cession de lot de terrains à bâtir envisagée, sous réserve de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat sur la valeur de chaque terrain considéré.