

## VALSERHONE

### Aménagement du quartier durable Musinens 2030 – 1<sup>ère</sup> phase

#### APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

COMMERCIALISATION DES LOTS D1, D2 ET E1 EN VUE DE LA REALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS

#### SYNTHESE DES CONDITIONS DE VENTE

## Sommaire

|                                                      |          |
|------------------------------------------------------|----------|
| <b>A. PREAMBULE.....</b>                             | <b>3</b> |
| <b>B. CADRE FINANCIER.....</b>                       | <b>4</b> |
| B.1. Versement d'un dépôt de garantie .....          | 4        |
| B.2. Ajustement de la charge foncière .....          | 4        |
| B.3. Raccordement au futur réseau de chaleur .....   | 4        |
| B.4. Taxe d'aménagement .....                        | 4        |
| <b>C. CONDITIONS DE LA VENTE .....</b>               | <b>5</b> |
| C.1. Délais d'exécution .....                        | 5        |
| C.2. Conditions suspensives .....                    | 5        |
| C.3. Conditions du consentement de l'aménageur ..... | 5        |
| C.4. Frais d'acquisition .....                       | 5        |
| C.5. Etat du bien .....                              | 5        |

## A. PREAMBULE

Cette pièce a pour objectif de présenter les principaux éléments contractuels à prendre en compte dans le cadre de la présente consultation. Ces conditions seront reportées dans la promesse synallagmatique de vente (PSV) et/ou dans le cahier des charges de cession de terrain (CCCT).

Il est entendu que tous opérateurs candidatant à l'appel à manifestation d'intérêt acceptent les conditions présentées ci-dessous.

Dynacité se réserve le droit de mettre fin à tout moment aux négociations avec les opérateurs retenus, sans indemnité, jusqu'à la signature de la promesse de vente.

## B. CADRE FINANCIER

### B.1. Versement d'un dépôt de garantie

Un dépôt de garantie correspondant à 10% du prix de vente HT sera exigé au moment de la signature de la promesse de vente. Ce montant sera versé directement à Dynacité.

### B.2. Ajustement de la charge foncière

#### Ajustement du prix de base au jour de la réitération

La charge foncière sera ajustée au jour de la réitération en fonction de la surface de plancher résultant du permis de construire obtenu et de son ou ses éventuel(s) modificatif(s), tous devant au préalable être devenus définitifs.

Ce prix sera déterminé à la hausse uniquement en appliquant les prix de la charge foncière de la promesse de vente.

#### Ajustement du prix de base en cas d'augmentation entre l'acte de vente et l'achèvement

Dans le cas où il résulterait une différence à la hausse entre la surface de plancher ayant donné lieu au paiement du prix de base ajusté lors de l'acte authentique de vente et la surface de plancher vérifiée lors de l'achèvement, un permis de construire modificatif devra être déposé par l'Acquéreur, ainsi que toute autorisation nécessaire pour régularisation, à ses frais exclusifs.

Il sera alors dû par l'acquéreur l'ajustement de prix qui s'ajoutera au prix figurant dans l'acte de vente, lequel aura été établi au regard du dernier permis de construire et des derniers modificatifs éventuels obtenus et devenus définitifs au moment de l'acte de vente.

Le montant de ce complément de prix sera établi en appliquant les prix de la charge foncière de la promesse de vente.

### B.3. Raccordement au futur réseau de chaleur

Sous réserve du démarrage des travaux de chauffage urbain à l'été 2025, l'acquéreur sera tenu de se raccorder à ses frais au futur réseau de chaleur développé par la SAS « ENR et distribution » en cours de création entre les partenaires DALKIA, la Ville de Valserhône, le SIVALOR et la SEM Léa.

L'opérateur est informé que Dynacité aménageur a la charge de la réalisation des infrastructures primaires du quartier durable, ces ouvrages ayant vocation à être remis au futur délégataire exploitant du réseau public de chauffage urbain.

Les droits de raccordement seront communiqués ultérieurement aux candidats, une fois qu'ils auront été définitivement actés dans une convention de raccordement entre Dynacité et le futur délégataire du réseau.

### B.4. Taxe d'aménagement

Le quartier durable Musinens 2030 est exonéré de la part communale et intercommunale de la Taxe d'Aménagement, ainsi que de la PFAC (participation au financement de l'assainissement collectif), au titre de la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) signée le 23 septembre 2024 entre Terre Valserhône l'Interco et Dynacité.

La durée d'exonération est fixée à 10 ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la convention de PUP.

Cette convention prévoit une participation à 100% de Dynacité aménageur au financement des équipements publics à programmer pour répondre aux besoins du projet de quartier durable, cette participation étant versée à l'obtention du Permis d'Aménager.

Les opérateurs constructeurs des futurs programmes immobiliers sont dégagés de toute participation financière au titre du PUP. La part départementale de la Taxe d'Aménagement, ainsi que la redevance d'archéologie préventive, restent dûes.

## C. CONDITIONS DE LA VENTE

### C.1. Délais d'exécution

Les obligations de l'opérateur constructeur sont les suivantes :

- Communiquer à l'Aménageur dans un délai de 4 mois à compter de la signature de la promesse de vente le projet de permis de construire complet.  
De façon générale, les études successives APS, APD, PRO, DCE du projet de construction seront systématiquement transmis à l'aménageur pour approbation.
- Après validation par l'Aménageur de son projet de permis de construire, déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 6 mois à compter de la signature de la promesse de vente auprès de l'autorité compétente.
- À chaque étape d'étude du projet, le constructeur s'engage à fournir à l'aménageur dans un délai raisonnable (1 mois) les pièces nécessaires à l'étude de son projet. Ces pièces seront précisées dans le cahier des charges de cession de terrain.
- Entreprendre les travaux de construction au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte de cession.
- Achever les constructions dans les 30 mois suivant la signature de l'acte de vente.

### C.2. Conditions suspensives

Stipulées au profit de l'acquéreur et du vendeur :

- Purge du droit de préemption
- Situation hypothécaire
- Dépôt de la demande de permis de construire

Stipulées au profit de l'acquéreur :

- Origine de propriété
- Servitude – urbanisme

### C.3. Conditions du consentement de l'aménageur

- Raccordement au futur réseau de chaleur, sous réserve de démarrage sur la commune des travaux de chauffage urbain à l'été 2025.
- Respect des exigences architecturales, urbaines, paysagères et environnementales détaillées dans le CPAUPE et les fiches de lots.

### C.4. Frais d'acquisition

Tous les frais d'acquisition seront à la charge de l'acquéreur.

### C.5. Etat du bien

L'acquéreur devra s'engager à prendre les terrains dans l'état dans lequel ils se trouvent, sans recours contre Dynacité pour l'état du sol ou du sous-sol.