



**Habitat  
Audois**

*Bienvenue chez vous.*



**APPEL A PROJETS**  
**Acquisition de logements en VEFA et de**  
**foncier (terrains et macro lots)**  
**HABITAT AUDOIS**



**Office Public de l'Habitat de l'Aude**  
Acteur économique et social  
incontournable du département,  
un généraliste de l'habitat  
au service de tous !



**Habitat  
Audois**

1 Place Saint-Étienne  
CS 40021  
11 890 Carcassonne CEDEX 9  
Tél. : 04 68 10 32 50  
oph@habitat-audois.fr  
www.habitat-audois.fr



## 1) Présentation d'HABITAT AUDOIS.

HABITAT AUDOIS est l'Office Public de l'Habitat de l'Aude.

L'Office Public d'Habitations à bon marché a été créé par décret du Président de la République Française le 30 mars 1922 pour le département de l'Aude.

A son origine, l'Office gère une centaine de logements sur quelques communes du département (Carcassonne, Trèbes, Espéraza, ...).

De 1922 à 1969, l'Office construit 180 logements à Carcassonne et contribue à la disparition de bidonvilles à BERRIAC.

A partir de 1974, l'Office s'engage dans des constructions et rénovations de patrimoine avec comme objectif de diminuer le coût de chauffage pour les locataires.

En 1984, de par les lois de décentralisation, l'Office « perd » la tutelle de l'Etat, l'Office est un Etablissement Public Administratif (E.P.A.).

Puis en 2007, l'Office Public Départemental d'HLM devient un Etablissement Public Industriel et Commercial (E.P.I.C.) : l'Office Public de l'Habitat de l'Aude sous l'appellation : HABITAT AUDOIS.

Aujourd'hui, HABITAT AUDOIS est le premier bailleur social du département et c'est un acteur majeur du logement dans l'Aude.



## 2) Taille (nombre de logement) et implantation locale (sur le département avec ou sans agences) :

HABITAT AUDOIS gère 6 493 logements sur le Département de l'Aude.

Son patrimoine est réparti sur 103 communes (foyers inclus) avec une implantation forte sur les communes rurales de notre Département.

En effet, pour HABITAT AUDOIS, l'aménagement du territoire passe également par un équilibre de création de logements locatifs sociaux et d'établissements accueillant un public spécifique (handicapés, personnes vieillissantes, sans domiciles fixes) sur les zones les plus urbaines du Département, comme sur les plus rurales.

Le siège social d'HABITAT AUDOIS est à Carcassonne.

### Préambule

Face aux difficultés que rencontre le secteur du bâtiment et des travaux publics Habitat Audois souhaite participer à la relance de ce secteur d'activité.

Aux côtés de ses partenaires locaux bailleurs, prestataires, et fédérations professionnelles (FFB, CAPEB, Ordre des Architectes...), HABITAT AUDOIS, l'Office Public de l'Habitat de l'Aude, se mobilise pour soutenir l'activité des chantiers, que ce soit sur des opérations de construction ou de réhabilitation de son patrimoine.

Cette mobilisation a permis le redémarrage des opérations d'investissements en neuf et réhabilitation, dans des conditions respectant les mesures sanitaires d'une part, et en essayant de minimiser les retards et les impacts financiers d'autre parts liées aux pertes de loyers.

Aujourd'hui, HABITAT AUDOIS souhaite aller plus loin dans l'accompagnement de la relance sur son territoire de rattachement, à travers cet appel à projets en vue de l'acquisition de plusieurs logements locatifs sociaux, à travers l'acquisition de logements en VEFA et de fonciers sous forme de terrain ou de macro lots disponibles sur des lotissements.

Cet appel à projets est un appel aux opérateurs qui leur laisse l'initiative de leur contenu et de leur mise en œuvre.

Habitat Audois souhaite à travers cet appel à projets jouer un rôle de soutien à l'économie des petites moyenne et grandes entreprises et ainsi conforter ses relations avec tous les acteurs de la construction.

### **(1) Objet de la consultation**

#### a) Nature de l'appel à projets :

- Les programmes de VEFA en cours de montage ou avec permis de construire déposés ;
  - Les programmes en cours de chantiers (sous réserves que les logements correspondent à nos standards et que le dossier soit éligible aux aides de l'Etat);
  - Les terrains nus ou aménagés sous réserves qu'ils soient en zone constructible.
- Les acquisitions seront réalisées de telle manière que l'on s'assure d'une livraison au plus tard de l'année N +4.

#### b) Localisation des projets

Les projets devront impérativement être situés sur le territoire du Département de l'Aude.

#### c) Caractéristiques des opérations.

Les projets devront répondre aux niveaux de performance et règles en vigueur au moment de délivrance du permis de construire.

Les candidats devront respecter les normes de construction en vigueur et s'assurer de leur respect par les intervenants à la construction.

#### d) Niveau de prix attendu.

Les prix d'acquisition se feront à partir de l'étude de faisabilité qu'Habitat Audois réalisera après fourniture des éléments indispensables (surfaces habitables, surfaces annexes etc) .

Cette étude prendra en compte les règles en vigueur pour l'équilibre des opérations de construction de logements sociaux.

## **(2) Proposition des candidats**

### **i) Candidature**

Chaque candidat devra fournir un dossier de candidature comprenant selon le cas :

- Identification du Promoteur, de son représentant, adresse, tel, mail, tout document notamment financier de nature à éclairer HABITAT AUDOIS sur les capacités du Promoteur, extrait Kbis.
- Identification du vendeur (SCI, SCCV, etc...) de son représentant, adresse, tel, mail, extrait Kbis.

### **ii) Dossier à constituer.**

**Pour chaque projet proposé en VEFA**, le candidat devra fournir un dossier d'offre comprenant le cas échéant :

- Le dossier de PC de l'opération ou élément d'avancée du dossier (étude faisabilité, maîtrise du foncier...) ;
- Les autorisations d'urbanisme obtenues et leurs constats d'affichages et certificats de non recours et non retrait ;
- La description de l'opération complète ;
- La description des logements proposés : nombre, typologies, détail des annexes, surface habitable, surfaces utiles ;
- Le planning prévisionnel de l'opération ;
- La description des autres ventes en bloc réalisées ou envisagées ;
- La justification des droits sur les parcelles du projet ;
- Le prix de vente proposé, sa décomposition détaillée par logement et par stationnement /garage ;
- La notice technique descriptive de l'opération ;
- Les performances techniques proposées, et les labels correspondants obtenus ou à atteindre ;
- Tout autre document permettant au candidat de décrire son opération de manière pleine et entière.
- Copie du contrat Dommage Ouvrage.

**Pour chaque terrain constructible proposé à la vente**, le candidat devra fournir un dossier d'offre comprenant le cas échéant :

- Plan de masse
- Plan de situation
- Surfaces
- Références cadastrales
- Plan de vente et de bornage
- Documents constitutifs du lotissement
- Etude géotechnique
- Extrait du PLU

**(3) Modalités de remise des dossiers.**

Soit par mail aux deux adresses suivantes :

[p.jean@habitat-audois.fr](mailto:p.jean@habitat-audois.fr)  
[m.mans@habitat-audois.fr](mailto:m.mans@habitat-audois.fr)

Soit par courrier adressé à :

Monsieur Paul JEAN  
Directeur du Patrimoine & Développement  
HABITAT AUDOIS  
1, place St Etienne  
CS 40021  
11890 CARCASSONNE cedex 9

En 3 phases successives :

Phase 1 : pour le 1<sup>er</sup> décembre 2020, 12 heures au plus tard ;  
Phase 2 : pour le 1<sup>er</sup> mars 2021, 12 heures au plus tard ;  
Phase 3 : pour le 1<sup>er</sup> septembre 2021, 12 heures au plus tard ;

Pour toute demande de renseignement, s'adresser à Paul JEAN, Directeur du Patrimoine & Développement, secrétariat de direction : 04.68.10.32.75 ou par mail : [m.mans@habitat-audois.fr](mailto:m.mans@habitat-audois.fr)

**Conditions d'instruction et de contractualisation**

Chaque projet fera l'objet d'une instruction par les services d'HABITAT AUDOIS.

Le candidat s'engage à communiquer à HABITAT AUDOIS, sur simple demande, tout renseignement de nature à éclairer l'instruction du projet, dans les meilleurs délais.  
HABITAT AUDOIS s'engage à informer régulièrement le candidat de l'avancée de l'instruction, et des points bloquants éventuels.

**Pour les projets présentés en VEFA**, dont HABITAT AUDOIS envisagera l'acquisition, le processus d'acquisition respectera le planning suivant :

- Instruction du projet d'acquisition en Comité d'Engagement Interne ;
- Validation du projet d'acquisition en Bureau ou Conseil d'Administration ;
- Signature d'un contrat de réservation ;
- Dépôt par HABITAT AUDOIS de la demande de financement auprès de la DDTM ;
- Après obtention de la décision de financement, réitération de l'acte d'acquisition.