



COMMUNE DE LEVENS

06670

**Passation d'un bail emphytéotique pour la réalisation
d'un programme d'habitat social de 5 à 6 logements et d'un
local associatif**

**Réhabilitation de l'immeuble du presbytère
Centre ancien de LEVENS**

**CONSULTATION – NOTICE DE PRESENTATION
PHASE 1**

SOMMAIRE

I.	Présentation de la Commune de Levens	p. 3
II.	Préambule	p. 4
III.	Localisation de l'immeuble	p. 5
IV.	Présentation détaillé de l'immeuble	p. 7
V.	Attentes de la collectivité	p. 9
VI.	Programmation et montage de l'opération	p. 10
VII.	Urbanisme et contraintes réglementaires	p. 11

I. Présentation de la Commune de LEVENS

Mairie de Levens

5, place de la République

06670 LEVENS

Tél. 04 93 91 61 16 Fax 04 93 91 61 17

Nombre d'habitants	1982	:	1800 hab
	1990	:	2686 hab
	1999	:	3712 hab
	2009	:	4657 hab
	2012	:	4718 hab
	2016	:	4876 hab

Situation géographique :

LEVENS - Commune des Alpes Maritimes située à une vingtaine de km de Nice

Elle fait partie de la Métropole Nice Côte d'Azur.

Desservie par les voies métropolitaines RM 19, RM 20 et RM 14.

Superficie totale :	2 985 ha
Zones urbaines :	329 ha
Zones agricoles :	249 ha
Espaces verts et naturels :	2 407 ha
(dont espaces boisés classés :	957 ha)

Infrastructures - Accueil

Ecoles : 3

Une crèche, une ludothèque

Un Office de Tourisme

Hôtels : 2

Locations meublées et gîtes : 20

Restaurants : 7

Un centre de Soins de Suite et de Réadaptation, un EHPAD.

Loisirs

Terrains et salles de sports, stade de football, club de tennis, centres hippiques, piscine municipale.

Salles des fêtes (cinéma, théâtre)

Activités économiques : Commerces de proximité, petites entreprises, artisanat

II. Préambule

La commune est propriétaire dans le centre ancien, d'un immeuble dénommé presbytère. Ce patrimoine appartenait aux anciens remparts du château de Levens. Il est mitoyen de la porte de l'ancien château datant du XIII^e-XIV^e siècle, classée aux monuments historiques depuis 1942.

Dans ce bâtiment, auparavant propriété du Bureau de Bienfaisance, était installé un hospice, qui en 1952 a cessé toute activité hospitalière. La commune en est devenue propriétaire, et en a assuré l'entretien. D'importants travaux de transformation ont été réalisés en 1968 pour l'aménagement du presbytère ; une partie des locaux étaient utilisés par la paroisse (salle de catéchisme, logement du curé), l'autre louée par la commune pour une activité commerciale.

Aujourd'hui le bâtiment est libre de toute location et occupation en raison de son état général (un arrêté de fermeture de l'ERP n° 2014/04/93 a été prononcé le 8 avril 2014) La commune n'est pas en mesure de remédier à cette situation, qui nécessite d'importants travaux de rénovation indispensables à l'habitabilité.

Elle souhaite toutefois conserver la pleine et entière propriété de ce bâtiment. Au titre de l'article 55 de la loi SRU, la collectivité a l'obligation de créer 25 % de logements locatifs sociaux, et afin de répondre au besoin de la population, elle souhaite créer des logements répondant au critère social dans cet immeuble et réhabiliter un local à mettre à la disposition de la vie associative.

Par le biais de cette consultation il s'agit de confier, **sous forme de bail emphytéotique** la réalisation d'un programme d'habitat social, à un bailleur social ou à un organisme pouvant intervenir dans le domaine du logement social dont l'objectif sera de réhabiliter et louer les logements pour accroître l'offre de logements sociaux et de rétrocéder à la commune un local en rez-de-chaussée pour la vie associative.

III. Localisation de l'immeuble

Plan de situation dans le centre ancien

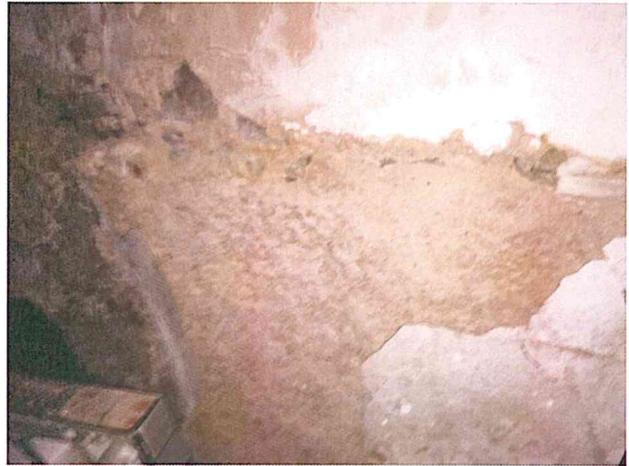


Vue extérieure de l'immeuble sur les deux rues

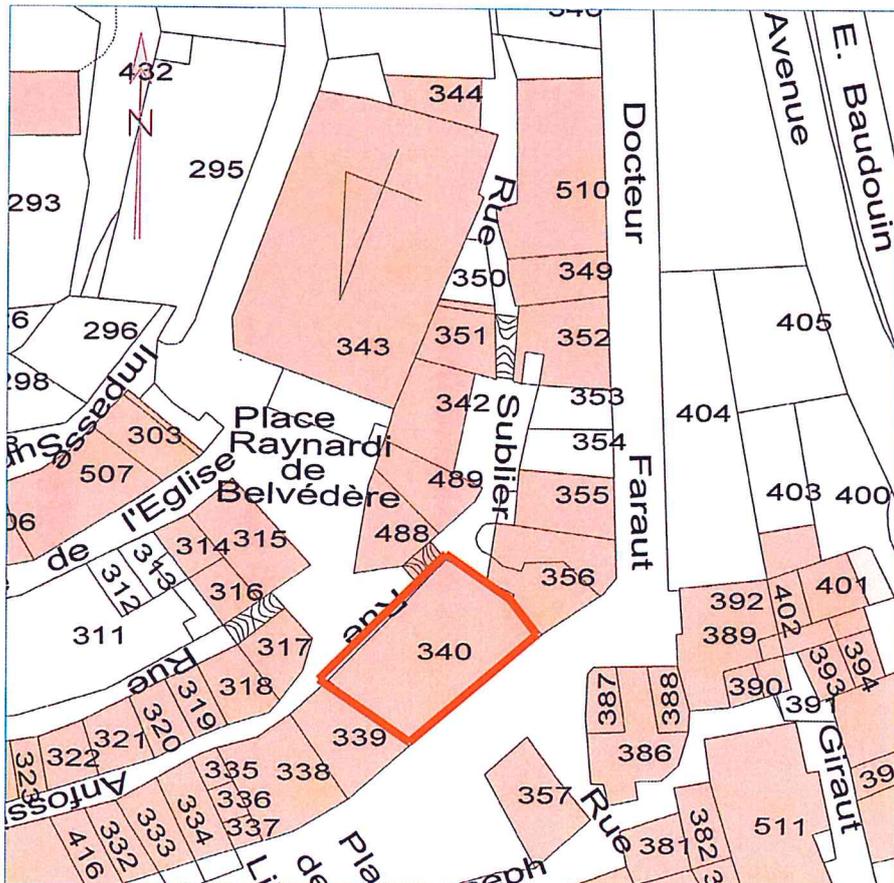


Quelques photos de l'intérieur de l'immeuble





Plan cadastral



IV. Présentation Détaillée de l'immeuble

L'immeuble est situé dans le centre ancien de Levens, 1 rue Anfossi/11 place de la Liberté, à proximité de l'Eglise paroissiale. Il est implanté sur la parcelle cadastrée section AB n°340 pour une emprise foncière de 183 m².

Il s'agit d'un ancien immeuble à usage d'habitations et de locaux commerciaux aujourd'hui inoccupés.

La construction est élevée sur trois niveaux avec :

- un rez-de chaussée à usage de commerce, donnant sur la Place de la Liberté,
- un rez-de chaussée haut, situé à l'arrière, rue Anfossi, surélevé
- d'un étage avec combles.

Etat des lieux :

- Le rez de chaussée bas : locaux à usage commercial ou d'activités partiellement rénové comprenant deux pièces sur rue.
- Le rez de chaussée haut : trois grandes pièces à usage de bureaux avec sanitaires
- L'étage : trois appartements de deux pièces avec salle d'eau.
- Combles : grenier sous lambris (inf. à 1,80 m, hauteur sous plafond 1,67 m)

L'immeuble est desservi en eau, électricité, téléphone, et assainissement collectif.

Considérant sa situation dans le centre historique de la commune, à proximité d'un patrimoine classé, et déjà intégré dans un ensemble architectural préservé, la commune souhaite que l'immeuble conserve son aspect extérieur.

Les principales caractéristiques techniques consistent en :

- un gros œuvre édifié en pierres de taille et moellons,
- des planchers à structure bois,
- des façades en pierres apparentes et enduits de chaux
- des huisseries extérieures en bois, simple vitrage,
- des volets battants en bois
- une toiture à deux pans réalisés de tuiles romanes sur une charpente bois traditionnelle
- des génoises avec gouttières

Les sols sont majoritairement en carrelages et plastique anciens, les murs sont enduits de plâtre peint et carrelés dans les pièces humides, les plafonds sont peints.

Surface habitable

Rez de chaussée bas : 75.50 m²

Rez de chaussée haut : 103.50 m²

1^{er} niveau : 105.75 m² hors combles

V. Attentes de la Collectivité

Les travaux

Le bien nécessite d'importants travaux :

- Le gros œuvre semble dégradé par endroit.
- La toiture est à reprendre, comme en témoignent les nombreuses infiltrations constatées à tous les étages (infiltration en toiture et en façades).
- Les sols sont dégradés et devront être largement repris
- Les circuits électriques sont totalement obsolètes, ils nécessitent une remise aux normes complète.
- Le système de chauffage (chaudière fioul), et la plomberie sont à remplacer.
- Les menuiseries intérieures et extérieures sont à changer.
- Les prestations et le confort des appartements existants sont en dessous des normes en vigueur.
- Les salles du rez-de-chaussée haut ne sont plus utilisables
- Seuls les locaux du rez-de chaussée bas ont fait l'objet d'une restauration assez récente et peuvent être en état d'usage.
- L'isolation complète de l'immeuble doit être repensée.
- Il n'y a pas d'accessibilité PMR

Le coût prévisionnel des travaux est estimé à 800 000 € HT.

La gestion

La Commune accordera une grande importance aux modalités de gestion de proximité prévues par le candidat, ainsi qu'aux modalités d'attribution des logements.

VI. Programmation / Montage de l'Opération

Programmation à minima :

→ **Un programme d'habitat :**

Réalisation de 5 à 6 logements

→ Une typologie mixte :

Les logements devront pouvoir, à titre principal, accueillir des couples jeunes ou des personnes âgées et des familles avec enfants. Cependant, aucune typologie n'est définie par la Commune et les bailleurs sont libres de répondre aux besoins des futurs occupants de la manière qui leur semble la mieux appropriée. Dans cet esprit, la commune attachera de l'importance à introduire de la mixité dans le programme à réaliser.

→ **La restauration d'un local** en rez-de-chaussée bas (environ 70 m²) à retrocéder à la commune pour la vie associative.

Programmation Sociale :

En application des orientations du programme Local de l'Habitat, il est demandé de réaliser :

→ **100 % en locatif social**

Le prix de sortie devra être conforme à la charte de partenariat public/privé 2012/2016 de la Métropole Nice côte d'Azur.

Montage de l'Opération :

Le présent appel à projet s'inscrit dans le cadre d'un montage juridique et financier qui suivra les grandes étapes suivantes :

Phase 1

- ⇒ Lancement de l'appel à candidatures auprès de bailleurs sociaux ou d'organismes le 29 avril 2016,
- ⇒ Réception des candidatures le 3 juin 2016,
- ⇒ Analyse des candidatures reçues au regard des critères de sélection déterminés dans le présent document en vue de retenir trois candidats, courant juin 2016

Phase 2

- ⇒ Envoi des dossiers aux trois candidats retenus courant juin 2016,
- ⇒ Remise des offres fin juillet 2016,
- ⇒ Possibilité de négociation avec les candidats,
- ⇒ Décision de la commune sur le choix du bailleur,
- ⇒ Etablissement du bail emphytéotique dans le courant du quatrième trimestre 2016 avec le candidat retenu.

VII. Urbanisme - Contraintes Règlementaires

L'immeuble est situé dans la zone UAa du PLU, il est inscrit dans le périmètre de protection des bâtiments de France (documents d'urbanisme téléchargeables sur le site internet de la commune //www.levens.fr ou sur le site de la Métropole Nice Côte d'Azur //www.nicecotedazur.org rubrique habitat et urbanisme).