



Ville de Mézières-sur-Seine

ZAC DES FONTAINES

**TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
(T.C.A.)**

**ANNEXE N°6 – PROCEDURE DE MISE À L'HABITATION
DES LOGEMENTS**

PROCEDURE DE MISE A L'HABITATION DES LOGEMENTS

1- OBJECTIFS

L'objectif est de permettre l'arrivée des habitants dans des conditions minimales d'habitabilité. Cet objectif est une des préoccupations majeures de l'aménageur et des élus locaux. Dans ce sens, l'aménageur mettra en place un dispositif permettant de faire assurer efficacement de la part du promoteur un bon achèvement de son opération ; ce dispositif suppose :

- la définition d'une procédure de travail entre l'aménageur, la commune et le promoteur, précédant l'arrivée des nouveaux habitants,
- la définition de critères à respecter de façon à assurer lors de la mise à l'habitation, des conditions minimales d'habitabilité aux nouveaux habitants,
- la mise en place de moyens de suivi :
 - information donnée par les promoteurs aux futurs habitants,
 - évolution des travaux de construction des immeubles.
- les sanctions permettant d'assurer le respect de la procédure mise en place.

2 – DEFINITION DES CONDITIONS D'HABITABILITE

2.1 CONDITIONS FONDAMENTALES

A - Travaux incombant au promoteur

- Possibilité pour les habitants et leurs visiteurs de stationner leurs voitures conformément aux conditions de parking prévues pour leur opération ou tranche d'opération,
- Liaison piétons de chaque cage d'escalier aux places de stationnement privatives et visiteurs; cet accès doit être protégé d'éventuels chantiers en cours pour éviter sa dégradation ou sa salissure,
- Les abords des logements doivent être nettoyés et les installations de chantier correspondant à l'opération ou à la tranche d'opération livrable, doivent être repliées,
- Des clôtures solides et séparatives doivent isoler l'opération (ou tranche) livrable, des opérations (ou tranches) voisines en chantiers,
- Les espaces extérieurs bordant les bâtiments seront recouverts de terre végétale,
- La desserte de fluides sera assurée : assainissement EU et EP, eau potable, électricité, gaz, téléphone (fourreaux, câbles et sous-répartiteur), fibre optique,
- La numérotation, l'adressage et la pose des boîtes aux lettres seront effectués, si la commune a délibéré sur les noms des rues proposés,
- Accès aux personnes à mobilité réduite,
- Eclairage des cheminements piétons dans la tranche.

B – Travaux incombant à l'aménageur

- L'existence de classes primaires et maternelles pour accueillir les enfants scolarisables, soit sur la commune, soit sur la commune la plus proche.

- Cheminements piétons éclairés entre l'opération et l'arrêt de bus le plus proche, ainsi qu'entre l'opération et l'école.

2.2 CONDITIONS SECONDAIRES

- Branchement T.V.,
- Aires de jeux et espaces communs,
- Engazonnement et plantations, selon conditions climatiques.

3 - PROCEDURE DE MISE A L'HABITATION

(applicable à toute opération d'une taille minimum de 5 maisons individuelles et à tout immeuble collectif).

Le promoteur doit remettre à l'aménageur un planning général de réalisation des ouvrages dans les 6 mois suivant la signature de l'acte authentique de vente.

En fonction de l'avancement des chantiers et de la commercialisation, le point devra être fait sur l'habitabilité des logements suffisamment tôt pour que toutes mesures nécessaires soient prises afin que les engagements passés entre le promoteur et l'aménageur soient tenus.

Une procédure en 8 étapes (de T0 à T7) sera suivie jusqu'à la livraison.

T0 = 180 jours
(Avant la date prévisionnelle de livraison.)*

**DECLENCHEMENT DE LA PROCEDURE PAR
L'AMÉNAGEUR**

L'aménageur doit donner le point de départ de la procédure en convoquant le promoteur en réunion préparatoire.

T1 = 160 jours

**REUNION PREPARATOIRE ENTRE L'AMENAGEUR ET
LE PROMOTEUR**

PARTICIPANTS :

- **l'aménageur:**
 - l'assistant d'opération
- **promoteur :**
 - architecte, maître d'œuvre,
 - service technique.
- **commune :**
 - représentant des services techniques en observateur.

OBJET : POINT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX EN COURS, PREVISION.

* Celle-ci devant remplir les conditions décrites au §2.1 ci-dessus (conditions fondamentales).

- Etablissement d'une liste exhaustive des travaux restant à exécuter tant par le promoteur que par l'aménageur,
- Validation du planning initial,
- Désignation par le promoteur d'un correspondant unique,
- Compte rendu de réunion à diffuser par l'aménageur aux participants dans la semaine qui suit.

T2 = 150 jours

**ENVOI A L'AMENAGEUR PAR LE PROMOTEUR DU
PLANNING DE TRAVAUX ACTUALISE.**

Après analyse des tâches en fonction de l'information échangée lors de la réunion préparatoire, le promoteur transmet à l'aménageur le planning détaillé des travaux restant à faire et des dates de libération de chacune des emprises sur lesquelles l'aménageur doit intervenir. Ce planning tiendra compte des périodes de vacances.

D'une manière générale, ces emprises doivent être totalement libres trois mois avant la livraison à l'habitation.

Le planning ainsi remis constitue un engagement de la part du promoteur à l'égard de l'aménageur.

Si ce planning maintient la date de livraison prévisionnelle dans les conditions contractuelles, les étapes T3, T4 et T5 n'ont pas lieu d'être.

A DEFAUT :

T3 = 140 jours

**REUNION DECISIONNELLE
AMÉNAGEUR/PROMOTEUR**

PARTICIPANTS : - Mêmes participants que pour la réunion préparatoire.

Objet : - Décision d'acceptation par l'aménageur de la date de livraison avec ou sans réserve
- ou de report de la date prévisionnelle de livraison.

Après examen du planning remis par le promoteur, trois constatations sont possibles:

- a) le planning n'est pas tendu et il n'y a apparemment pas de problème pour terminer les travaux dans les délais, en conclusion, la date de livraison est maintenue et l'opération suivante est T6,
- b) certains travaux indispensables ne pourront pas être terminés à temps en conclusion la livraison doit être reportée dans un délai à convenir, le nouveau planning devra être transmis à l'aménageur dans un délai maximum d'une semaine, dans ce cas précis, la procédure reprend en T2,
- c) le planning est très tendu et la décision de maintien de la date de livraison est prise sous réserve de la vérification (T4) sous un mois, de l'avancement ou de l'achèvement de certains travaux.

Un compte rendu de cette réunion sera établi par l'aménageur et transmis aux intéressés dans les 10 jours suivants la réunion. A ce compte rendu sera annexé le planning d'achèvement des travaux dans le cas du report des délais (b).

T4 = 110 jours

VISITE DE CONTROLE SUR SITE

PARTICIPANTS : - Mêmes participants sur convocation de l'aménageur 10 jours avant la visite

Objet : a) Vérification du respect du planning issu de la réunion décisionnelle (T3.b et c)
b) Décision ou non de report. En cas de report, il sera établi à l'issue de la visite un procès-verbal signé des deux parties, fixant la nouvelle date de livraison.

T5 = 100 jours

**DECISION DE REPORT :
COMMUNICATION AUX FUTURS HABITANTS**

Ceux-ci doivent en cas de report être impérativement informés au plus tard trois mois avant la date prévisionnelle de livraison.

Le Promoteur s'engage à communiquer le report de la date de livraison aux acquéreurs et /ou locataires connus de lui par lettre recommandée avec accusé de réception. Ces dates de livraison seront affichées dans le bureau de vente, et diffusées à l'aménageur et à la commune en vue d'information aux futurs habitants.

T6 = 15 jours

VISITE DES ELUS ET DES PARTICIPANTS

L'aménageur convoque les élus et les participants 8 jours avant.

Cette visite a pour objet de vérifier que les conditions fondamentales de mise à l'habitation définies ci-avant article 2.1 sont satisfaites. A défaut, l'autorisation de livraison pourra être suspendue lors de la dernière visite T7.

Au cours de cette visite, un relevé des finitions restant à faire est également établi (conditions secondaires au sens de l'article 2.2 ci-avant).

Ces finitions devront être exécutées au jour de la livraison.

Un compte-rendu de visite sera établi par l'aménageur et transmis aux intéressés dans les 10 jours.

T7 = 0 jour

VISITE DECISIONNELLE DE LIVRAISON

Objet : Constater que toutes les obligations du promoteur sont remplies avant la livraison.

1°) Conditions fondamentales :

Cette visite donne lieu à un procès-verbal contradictoire de mise en habitabilité ou de refus. En cas de refus, cette visite devient à nouveau celle de la phase T6, et appelle automatiquement une nouvelle visite dans les 15 jours.

Néanmoins si dans cet intervalle de 15 jours, le promoteur livre un seul logement de son programme, l'aménageur pourra mettre en œuvre la totalité de la caution de bonne achèvement remise à la signature de l'acte authentique, et ce sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

2°) Conditions secondaires :

Vérifier que les conditions secondaires sont remplies lors de cette visite qui donne lieu au même procès-verbal visé ci-dessus (conditions fondamentales).

L'aménageur pourra appliquer la sanction suivante en cas de non respect d'au moins 2 des conditions secondaires définies en 2.2 à savoir :

- Une pénalité de 50 euros (cinquante) par logements et jours calendaires de retard dans la réalisation des travaux répondant aux manquements constatés.

Pour interrompre le décompte de ces pénalités, il revient au promoteur d'alerter l'aménageur de la réalisation des travaux.

Celle-ci fera l'objet d'une dernière visite uniquement entre les deux intervenants, avec un procès-verbal contradictoire de mise en habitabilité définitif.

L'AMENAGEUR METTRA EN RECouvreMENT PAR ACTE EXECUTOIRE LE MONTANT DE LA PENALITE DEFINITIVE DUE AU RETARD CONSTATE.