

MAIRIE



LE PLAN DE LA TOUR

MISE EN LOCATION DE TROIS APPARTEMENTS A USAGE D'HABITATION

APPEL A CANDIDATURES

Dossier de candidature à transmettre par lettre recommandée avec accusé de réception ou à déposer contre récépissé à l'adresse suivante :

Commune du Plan de la Tour

Pôle Aménagement du Territoire

Hôtel de Ville, 37 Place Foch, 83120 LE PLAN DE LA TOUR

Tél. : 04 94 55 07 59 – Courriel : foncier@plandelatour.net

Visite collective sur site : Jeudi 11 septembre 2025 à 17h30, sur place.

Date limite de remise des candidatures : Vendredi 3 octobre 2025 à 12h00.

MAIRIE



LE PLAN DE LA TOUR

CAHIER DES CHARGES POUR LA MISE EN LOCATION DE TROIS APPARTEMENTS A USAGE D'HABITATION

Contexte juridique

L'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales dispose que « le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières de la commune ».

Par délibération n°2025-07-24-09 en date du 24/07/2025, le conseil municipal a décidé la mise en location de l'immeuble à usage d'habitation cadastré section C n°344, Place Clemenceau, et a décidé d'organiser un appel à candidatures en vue de louer ledit bien communal selon les modalités et critères définis dans le présent cahier des charges.

Les communes peuvent louer des biens appartenant à leur domaine privé au moyen de baux souscrits en principe selon les règles générales de droit privé. Ces baux peuvent être passés de gré à gré. Toutefois, la commune du Plan de la Tour souhaite ouvrir largement la consultation en procédant à un appel ouvert à candidatures.

Le présent cahier des charges a pour objet de préciser les modalités de la consultation, d'identifier le bien immobilier concerné et de fournir les informations s'y rapportant.

La présente consultation n'engage en aucune manière la commune à signer un bail de location, dès lors qu'elle estimerait que les candidatures reçues ne seraient pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à s'en justifier particulièrement.

I. CONDITIONS GENERALES : OBJET ET MODALITES DE LA CONSULTATION

1. Identification du propriétaire

Commune du Plan de la Tour, personne morale de droit public
Située dans le département du Var,
Hôtel de Ville, 37 Place Foch, 83120 LE PLAN DE LA TOUR
Immatriculée au SIREN sous le numéro 218300945.
www.leplandelatour.net

2. Objet de la consultation

La présente consultation concerne un appel à candidatures pour la location d'un bien immobilier appartenant au domaine privé de la commune du Plan de la Tour, présenté ci-après.

Cette consultation est organisée par :

Commune du Plan de la Tour
Pôle Aménagement du Territoire
Hôtel de Ville, 37 Place Foch
83120 LE PLAN DE LA TOUR

Affaire suivie par : Mme Emily STEFANIK, Tél. : 04 94 55 07 59, Courriel : foncier@plandelatour.net

Le présent cahier des charges est également consultable sur le site Internet de la commune : www.leplandelatour.net

3. Modalités de la consultation

Une publicité sera effectuée aux endroits suivants :

- sur le panneau d'informations municipales de la mairie et des 4 chemins,
- sur le site Internet de la commune,
- sur un support numérique au choix.

4. Durée du bail

Le contrat de location sera d'une durée de 6 ans, renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties dans les conditions fixées par la loi.

5. Prix du loyer et charges

Ledit bien communal comporte 3 appartements indépendants, dont le loyer est défini en partie II.

Le loyer pourra être révisé annuellement à la date anniversaire du bail selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

Le loyer est hors charges.

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) est la seule charge locative dudit bien, récupérable par le propriétaire auprès du locataire.

Le paiement de cette charge locative se fera par provisions (avances régulières de même montant) avec régularisation annuelle.

6. Dépôt de garantie

Un dépôt de garantie correspondant à 1 mois de loyer, hors charges, devra être versé au moment de la signature du bail, directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers, c'est-à-dire :

- soit par Action logement sous forme d'une avance Loca-Pass,
- soit par le fonds de solidarité pour le logement (FSL) lorsque le locataire a fait une demande d'aide pour financer le dépôt de garantie.

7. Cautionnement

Aucun cautionnement ne sera demandé.

8. Solvabilité du locataire

La commune devra vérifier la solvabilité du locataire constituée par le revenu net mensuel.

Le dossier du locataire doit réunir les renseignements généraux sur le locataire (état civil, coordonnées, attestation d'assurance habitation, relevé d'identité bancaire, etc.), ainsi que des informations sur sa situation (bulletin de salaire, notification de retraite, etc.).

La vérification de la solvabilité vise à s'assurer que la charge financière du loyer est compatible avec les ressources du locataire dans les proportions qui suivent :

- la solvabilité est acquise si le montant du loyer ne dépasse pas 33% du revenu net mensuel,
- si le ratio de solvabilité du locataire est supérieur à 33% du revenu net global, les conditions de solvabilité ne sont pas acquises.

La commune se réserve le droit de déroger au ratio de solvabilité précité.

9. Présentation des candidatures

Tous les occupants majeurs du logement devront signer le bail de location (hors enfants à charge).

Les candidatures devront comporter les documents suivants :

- **La fiche de renseignements ci-jointe, complétée, datée et signée ;**
- **Les documents du locataire : pour chacun des occupants majeurs (hors enfants à charge)**
 - o **Pièce d'identité : la copie d'UNE PIECE D'IDENTITE en cours de validité**, comportant la photographie du titulaire, parmi les documents suivants :
 - Carte nationale d'identité française ou étrangère,
 - Passeport français ou étranger,
 - Permis de conduire français ou étranger,
 - Carte de séjour temporaire,
 - Carte de résident,
 - Carte de ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen.
 - o **Justificatif de domicile : la copie d'UN JUSTIFICATIF** parmi les documents suivants :
 - 3 dernières quittances de loyer ou, à défaut, attestation du précédent propriétaire (ou de son mandataire) indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges.
 - Attestation sur l'honneur de l'hébergeant indiquant que le candidat à la location réside à son domicile.
 - Attestation d'élection de domicile.
 - Dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, titre de propriété de la résidence principale.

- **Justificatif de situation professionnelle : la copie d'UN OU PLUSIEURS JUSTIFICATIFS** parmi les documents suivants :
 - Contrat de travail ou de stage ou, si nécessaire, attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et, si nécessaire, la durée de la période d'essai.
 - Carte d'étudiant ou certificat de scolarité pour l'année en cours.
 - Copie de la carte professionnelle (profession libérale)
 - Copie du certificat d'identification de l'Insee comportant les numéros d'identification (travailleur indépendant)
 - Extrait D1 original du registre des métiers de moins de 3 mois (artisan)
 - Extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés de moins de 3 mois (entreprises commerciales)
 - Toute pièce récente attestant de l'activité professionnelle (autres cas)
- **Justificatif de ressources : la copie d'UN OU PLUSIEURS JUSTIFICATIFS** parmi les documents suivants :
 - 3 derniers bulletins de salaires
 - Justificatif de versement des indemnités de stage
 - 2 derniers bilans comptables ou, si nécessaire, attestation des ressources pour l'exercice en cours délivrés par un comptable (non-salariés)
 - Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des 3 derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits établis par l'organisme payeur
 - Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière
 - Avis d'attribution de bourse (étudiant boursier)
 - Justification de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers
 - Attestation de simulation pour les aides au logement établie par la Caf ou par la MSA ou par le locataire
 - Dernier ou avant-dernier avis d'imposition ou de non-imposition

Il est possible de fournir une copie du document original, mais la commune peut demander la présentation de l'original. Le document doit être rédigé ou traduit en français.

10. Visite du bien

Une visite collective du bien est prévue à la date suivante : **Jeudi 11 septembre 2025 à 17h30.**

Les candidats devront **s'inscrire préalablement** auprès du service foncier, par courriel.

Si le nombre de candidats est trop important, une deuxième visite du bien sera organisée.

11. Modalités de remise des candidatures

Les dossiers de candidature pourront être transmis par **voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, sous enveloppe cachetée avec la mention « Location appartements Place Clemenceau – Ne pas ouvrir »**, à l'adresse suivante :

**Mairie du Plan de la Tour
Pôle Aménagement du territoire
Hôtel de Ville - 37 Place Foch
83120 LE PLAN DE LA TOUR**

Les dossiers pourront également être **déposés en Mairie du Plan de la Tour, contre récépissé, sous pli cacheté**, avec la mention « Location appartements Place Clemenceau – Ne pas ouvrir ».

Les horaires d'ouverture de la mairie sont : du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 15h30 à 17h30.

Le pli devra contenir une enveloppe intérieure cachetée au nom du candidat avec l'ensemble des documents sollicités à l'article 9 du présent cahier des charges.

La date limite de remise des candidatures est le **Vendredi 3 octobre 2025 à 12h00**.

Les plis qui parviendraient sous enveloppe non cachetée ou après la date et l'heure fixées ci-dessus (sauf en cas de prorogation) ne seront pas retenus. Pour les envois postaux, il est précisé que seule la date de réception des plis est retenue (le cachet de La Poste ne fait pas foi).

12. Choix et information des candidats

Dans un premier temps, la complétude des dossiers de candidature sera vérifiée par le pôle Aménagement du territoire. S'il est constaté que certains documents sont manquants ou incomplets, il pourra être demandé aux candidats concernés de les produire ou de les compléter dans un délai de 5 jours.

Ensuite, les dossiers de candidature seront examinés en commission Travaux/Urbanisme. Un ou plusieurs agents de la collectivité pourront également être conviés en raison de leur compétence en lien avec le présent appel à candidatures.

Les dossiers de candidatures seront analysés selon les **critères hiérarchisés** suivants :

1. Adéquation entre la taille du logement et la composition de la famille,
2. Compatibilité entre les ressources mensuelles du demandeur et le loyer du logement proposé,
3. Motif de la demande,
4. Conditions de logement actuelles.

A la suite de cet examen, un classement des candidatures sera réalisé par la commission.

La décision d'attribution du logement sera notifiée par écrit au candidat le mieux classé. Ce dernier devra faire connaître son acceptation ou son refus dans un délai de 10 jours à compter de la notification. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

En cas de refus de l'offre, signifié par courrier en recommandé avec accusé de réception, l'attribution du logement est prononcée au profit du candidat suivant, et ainsi de suite.

L'attribution du logement fera l'objet d'une délibération du Conseil municipal.

Le bail de location sera ensuite signé avec le locataire.

13. Interruption de la procédure

La commune se réserve le droit d'interrompre à tout moment le processus de location et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux candidatures reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

La commune n'aura pas à justifier sa décision étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à louer de gré à gré.

14. Etat des lieux et remise des clés

Un état des lieux d'entrée sera réalisé lors de la remise des clés (le jour de la signature du bail) et joint au contrat de bail.

Dès la signature du bail de location, le locataire souscrira un contrat d'électricité chez le fournisseur de son choix, et fera une demande d'abonnement à l'eau auprès de VEOLIA.

II. IDENTIFICATION DU BIEN IMMOBILIER COMMUNAL

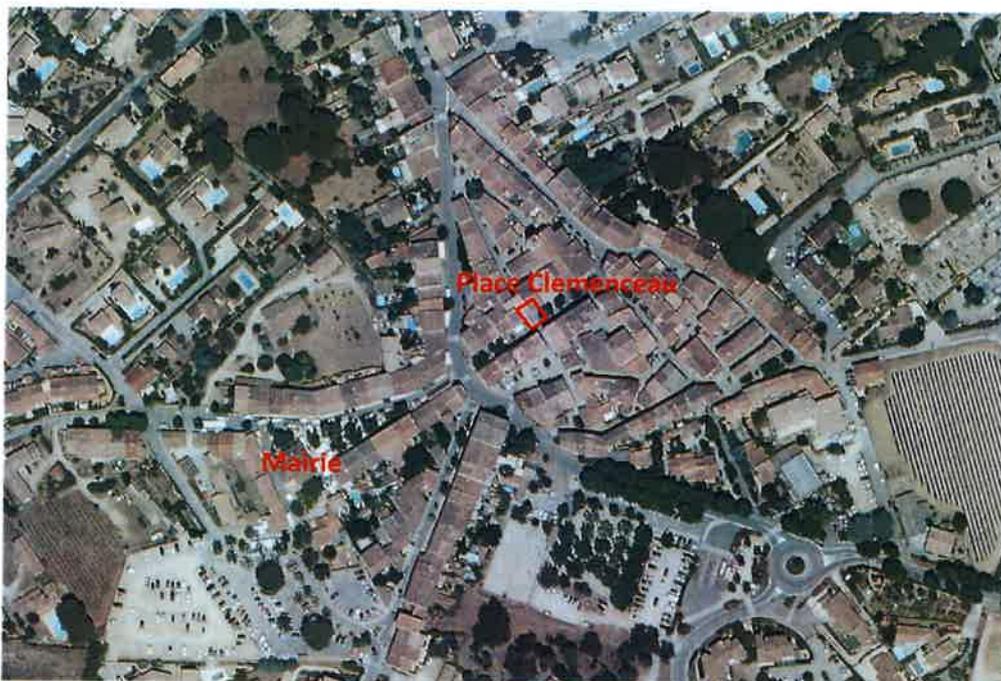
1. Désignation du bien

Le bien communal est une maison de village, en R+2, entièrement rénovée, divisée en 3 appartements indépendants, située au PLAN DE LA TOUR (83120).

Le bâtiment est situé sur la parcelle cadastrée section C n°344, lieu-dit « Place Clemenceau ».

Les 3 appartements sont libres de toute occupation.

2. Plan de situation :



3. Vues depuis l'extérieur

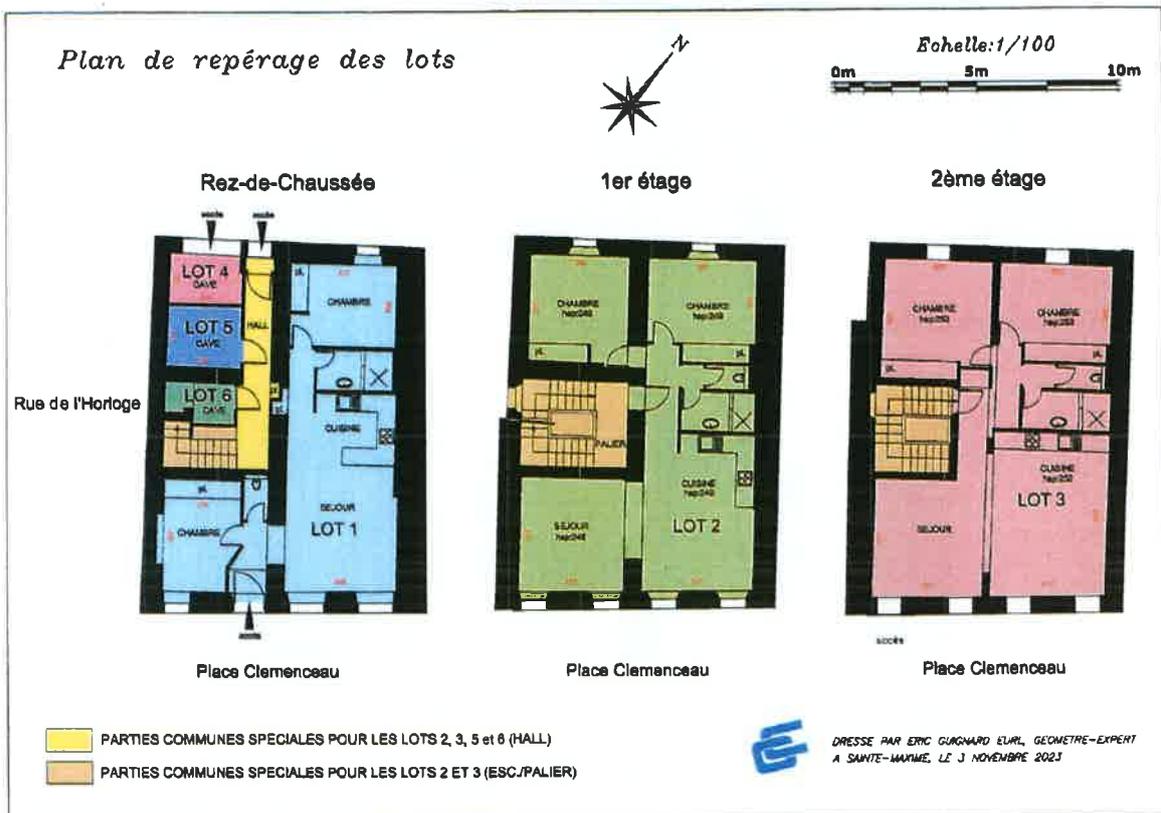


Accès depuis la Place Clemenceau



Accès depuis la Rue de l'horloge

4. Plan des appartements



Les certificats de mesurage Carrez et le plan de repérage des lots sont en annexe.

4.1. Appartement n°1 en rez-de-chaussée

Accès : depuis la Place Clemenceau.

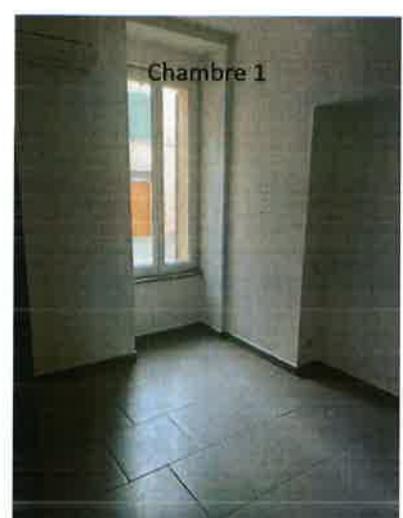
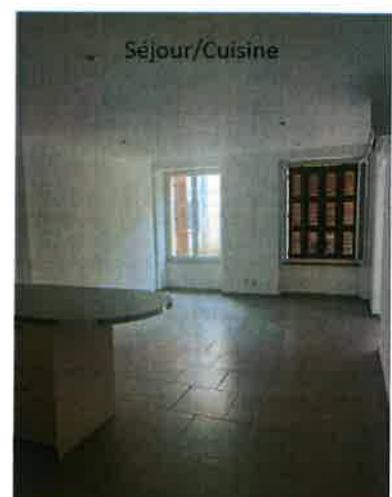
Superficie : 59.94 m²

L'appartement se décompose de la manière suivante :

- Séjour/Cuisine : 32.51 m²
- WC : 1.27 m²
- Chambre 1 : 10.74 m²
- Chambre 2 : 11.12 m²
- Salle d'eau : 3.90 m²
- Placard : 0.40 m²
- Cave numéro 4 sous teinte rose au plan ci-dessus : 4,59 m²

Loyer (hors charges) : 870,00 €

Photos de l'appartement :





4.2. Appartement n°2 au 1^{er} étage

Accès : depuis la Rue de l'horloge.

Superficie : 74.83 m²

L'appartement se décompose de la manière suivante :

- Séjour/Cuisine : 42.37 m²
- WC : 1.19 m²
- Chambre 1 : 13.27 m²
- Chambre 2 : 13.59 m²
- Salle d'eau : 3.70 m²
- Dégagement : 0.71 m²

Parties communes avec l'appartement n°3 : entrée, circulation intérieure, local poussettes/vélos.

Les charges seront réparties à 50/50 entre les locataires des appartements n°2 et 3.

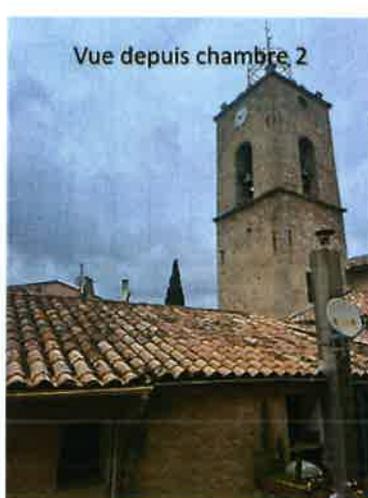
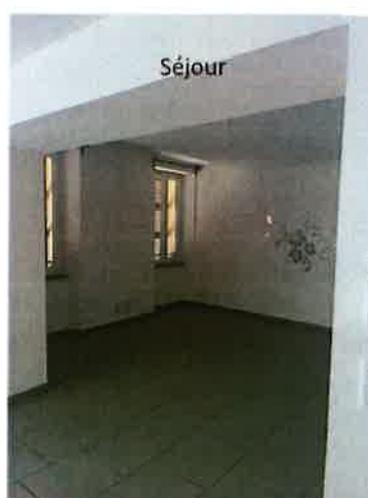
Les modalités d'entretien des parties communes seront définies dans le bail de location.

Loyer (hors charges) : 1 088,00 €

Photos des parties communes :



Photos de l'appartement :



4.3. Appartement n°3 au 2ème étage

Accès : depuis la Rue de l'horloge.

Superficie : 84.57 m²

L'appartement se décompose de la manière suivante :

- Séjour/Cuisine : 48.48 m²
- WC : 1.40 m²
- Chambre 1 : 13.34 m²
- Chambre 2 : 15.99 m²
- Salle d'eau : 4.35 m²
- Dégagement : 1.01 m²

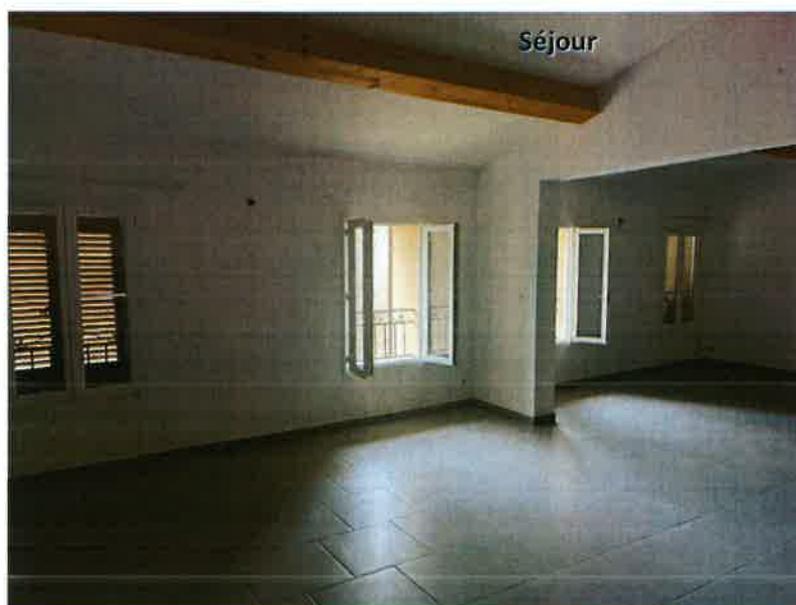
Loyer (hors charges) : 1 230,00 €

Parties communes avec l'appartement n°2 : entrée, circulation intérieure, local poussettes/vélos.

Les charges seront réparties à 50/50 entre les locataires des appartements n°2 et 3.

Les modalités d'entretien des parties communes seront définies dans le bail de location.

Photos de l'appartement :





4.4. Diagnostics immobiliers

Plomb :

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué le 10 janvier 2024 pour les appartements et caves du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, et en date du 8 avril 2025 pour l'appartement du 2^{ème} étage et sa cave, n'ont révélé de risque d'exposition au plomb.

Amiante :

Un état établi le 10 janvier 2024 pour les appartements et caves du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, et en date du 8 avril 2025 pour l'appartement du 2^{ème} étage et sa cave ne révèlent pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du code de la santé publique.

Termites :

Des états relatifs à la présence de termites portant sur l'ensemble du bien délivrés le 8 avril 2025 indiquent qu'il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.

Mérules :

Le bien ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

Contrôle de l'installation au gaz : non concerné.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité :

Un diagnostic en date du 10 janvier 2024 pour les appartements et caves du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, et un diagnostic en date du 8 avril 2025 pour l'appartement du 2^{ème} étage et sa cave ont été réalisés. Les conclusions sont les suivantes :

Pour les appartements situés au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage :

« L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie. »

Pour l'appartement situé au 2^{ème} étage :

« L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs. »

Diagnostic de performance énergétique :

Un diagnostic établi le 10 janvier 2024 pour les appartements et caves du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, et un diagnostic en date du 8 avril 2025 pour l'appartement du 2^{ème} étage et sa cave ont été réalisés. Les conclusions sont les suivantes :

Concernant l'appartement du rez-de-chaussée :

- Consommation énergétique : 175 kWhep/m².an (classe C)
- Emissions de gaz à effet de serre : 5 kg éqCO₂/m².an (Classe A)

Concernant l'appartement du 1^{er} étage :

- Consommation énergétique : 127 kWhep/m².an (classe C)
- Emissions de gaz à effet de serre : 3 kg éqCO₂/m².an (Classe A)

Concernant l'appartement du 2^{ème} étage :

- Consommation énergétique : 122 kWhep/m².an (classe C)
- Emissions de gaz à effet de serre : 3 kg éqCO₂/m².an (Classe A)

Zone de bruit – Plan d'exposition au bruit des aéroports : non concerné.

Radon :

La commune se trouve en zone 3 (zones à potentiel radon significatif).

Les diagnostics seront annexés au bail de location.

5. Contestation

Pour toutes contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seul est compétent le tribunal administratif de Toulon.

Fait au PLAN DE LA TOUR, le – 4 SEP. 2025



Le Maire,

Laurent GIUBERGIA

Plan de repérage des lots



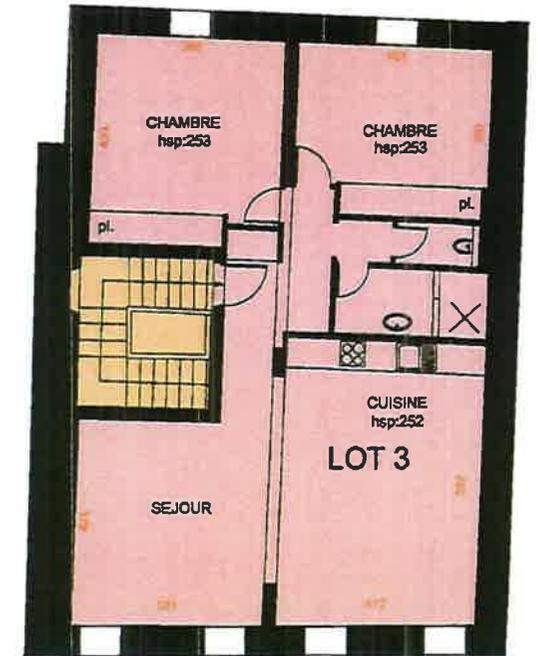
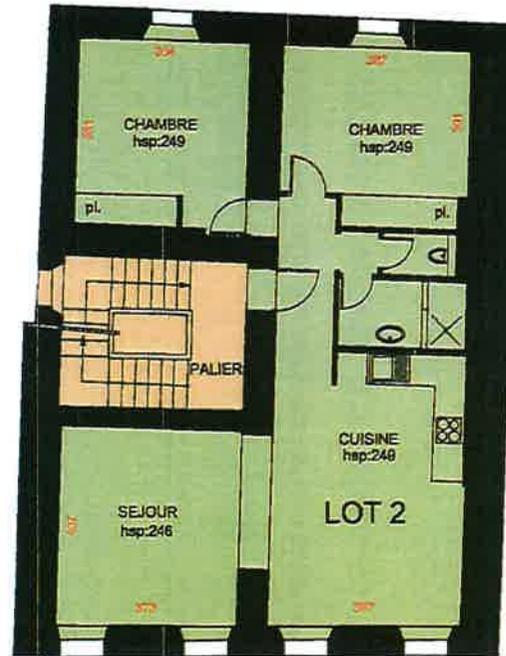
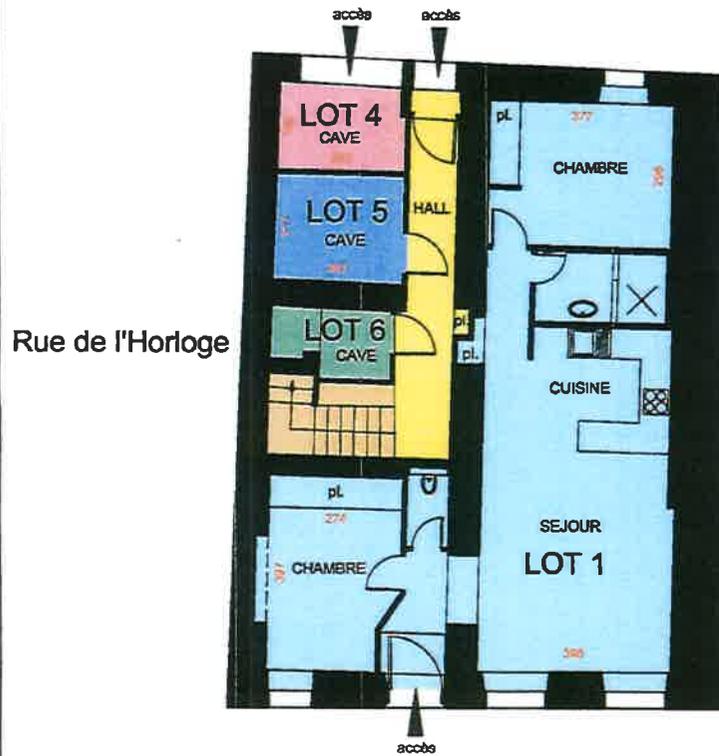
Echelle: 1/100



Rez-de-Chaussée

1er étage

2ème étage



Place Clemenceau

Place Clemenceau

Place Clemenceau

- PARTIES COMMUNES SPECIALES POUR LES LOTS 2, 3, 5 et 6 (HALL)
- PARTIES COMMUNES SPECIALES POUR LES LOTS 2 ET 3 (ESC./PALIER)



DRESSE PAR ERIC GUIGNARD EURL, GEOMETRE-EXPERT
A SAINTE-MAXIME, LE 3 NOVEMBRE 2023



Eric GUIGNARD, Géomètre-Expert D.P.L.G - EURL au capital de 55.400 € Inscription
au R.C.S. de Fréjus : N° 484 244 652 00042 - Inscription à l'ordre : N° 2005B300003
158 route du Plan-de-la-Tour, 83120 SAINTE MAXIME
Tél : 04.94.96.77.50 - Adresse électronique contact@guignardgeometre.fr



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

***Certificat de mesurage Carrez de la superficie privative d'un lot de copropriété
Loi du 18 décembre 1996 - Décret du 23 mai 1997***

Je soussigné, Eric GUIGNARD

Géomètre-expert inscrit au tableau de l'Ordre sous le n° 2005B300003

Exerçant à Sainte Maxime (83)

Certifie avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété à usage d'habitation

Sis place Clemenceau/rue de l'Horloge, 83120 LE PLAN-DE-LA-TOUR, cadastrée section C n°344

Portant le n° 2 du règlement de copropriété

Date de mesurage : 3 novembre 2023

Description des superficies

NIVEAU	PIECE	LOI CARREZ
1° ETAGE	Séjour/Cuisine	42.37
"	W.C.	1.19
"	Chambre	13.27
"	Chambre	13.59
"	Salle d'eau	3.70
"	Dégagement	0.71
	total	74.83 m²

Fait à Sainte-Maxime, le 28 novembre 2023.

ERIC GUIGNARD





Certificat de mesurage Carrez de la superficie privative d'un lot de copropriété
Loi du 18 décembre 1996 – Décret du 23 mai 1997

Je soussigné, **Eric GUIGNARD**

Géomètre-expert inscrit au tableau de l'Ordre sous le n° 2005B300003

Exerçant à Sainte Maxime (83)

Certifie avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété à usage d'habitation

Sis place Clemenceau/rue de l'Horloge, 83120 LE PLAN-DE-LA-TOUR, cadastrée section C n°344

Portant le n° 3 du règlement de copropriété

Date de mesurage : 3 novembre 2023

Description des superficies

NIVEAU	PIECE	LOI CARREZ
2° ETAGE	Séjour/Cuisine	48.48
"	W.C.	1.40
"	Chambre	13.34
"	Chambre	15.99
"	Salle d'eau	4.35
"	Dégagement	1.01
	total	84.57 m²

Fait à Sainte-Maxime, le 28 novembre 2023.

ERIC GUIGNARD





Eric GUIGNARD, Géomètre-Expert D.P.L.G - EURL au capital de 55.400 € Inscription
au R.C.S. de Fréjus : N° 484 244 652 00042 - Inscription à l'ordre : N° 2005B300003
158 route du Plan-de-la-Tour, 83120 SAINTE MAXIME
Tél : 04.94.96.77.50 - Adresse électronique contact@guignardgeometre.fr



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALONISER GARANTIR

Certificat de mesurage Carrez de la superficie privative d'un lot de copropriété
Loi du 18 décembre 1996 – Décret du 23 mai 1997

Je soussigné, **Eric GUIGNARD**

Géomètre-expert inscrit au tableau de l'Ordre sous le n° 2005B300003

Exerçant à **Sainte Maxime (83)**

Certifie avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété à usage d'habitation

Sis place Clemenceau/rue de l'Horloge, 83120 LE PLAN-DE-LA-TOUR, cadastrée section C n°344

Portant le n° 1 du règlement de copropriété

Date de mesurage : 3 novembre 2023

Description des superficies

NIVEAU	PIECE	LOI CARREZ
RDC	Séjour/Cuisine	32.51
"	W.C.	1.27
"	Chambre	10.74
"	Chambre	11.12
"	Salle d'eau	3.90
"	Placard	0.40
	total	59.94 m²

Fait à Sainte-Maxime, le 28 novembre 2023.

ERIC GUIGNARD

