GUYANCOURT
Direction Générale des Services Techniques
Direction de l'Urbanisme et du Logement
Service urbanisme

CESSION D'UN BIEN IMMOBILIER

DE LA COMMUNE DE GUYANCOURT (78)

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DU LOGEMENT SIS XXX

Offre à remettre au
Service Urbanisme de Guyancourt

Au plus tard le 25/04/2025

Ville de Guyancourt
Service Urbanisme
Tel : 01.30.48.34.32

Table des matières

Préambule **1**

PREMIERE PARTIE – Objet de la consultation et formalités administratives **1**

I. Identification du vendeur 1

II. Objet de l'appel à candidatures 2

III. Publicité 2

IV. Offre d'achat 2

1. Composition du dossier de candidature 2
2. Modalités de dépôts des candidatures 3
3. Date limite de réception des offres 4
4. Modalités de visite du bien 4

Présentation des candidatures, choix et conditions générales **4**

I. Choix du candidat 4

II. Modalités de la cession et délai de signature de l'acte de vente 6

1. Modalités de la cession 6
2. Conditions particulières : clause relative à la transformation et à la revente du bien 6
3. Actes 7
4. Mode de règlement du prix d'acquisition et transfert de propriété 8
5. Frais 8

III. Calendrier prévisionnel de l'opération 8

DEUXIÈME PARTIE – Identification et information sur le bien concerné **11**

I. Caractéristiques du bien objet de la vente 11

II. Origine de propriété 11

III. Prix de vente 11

IV. État des risques naturels et technologiques 11

V. Dossier de diagnostic technique 11

Préambule

La Commune de Guyancourt est propriétaire de biens immobiliers anciennement à usage de logements de fonction, qu'elle souhaite à présent mettre en vente, dans une optique de rationalisation de son patrimoine de logements vacants, tout en concourant à satisfaire les besoins en logements des Guyancourtois.

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les modalités de cette procédure de vente et les critères de sélection des candidats acquéreurs, ainsi que de présenter les caractéristiques du bien et de la parcelle concernée sur le plan réglementaire.

Le cahier des charges se compose de deux parties :

- Première partie : Objet de la consultation et formalités administratives
- Deuxième partie : Présentation du bien et éléments techniques

PREMIERE PARTIE – Objet de la consultation et formalités administratives

I. Identification du vendeur

Véritable moteur économique et social de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, la Ville de Guyancourt compte de très grandes entreprises sur son territoire (Technocentre de Renault, Bouygues Challenger, Crédit Agricole…) mais également de multiples PME et commerces.

Ville universitaire avec près de 1 000 étudiants, située dans le département des Yvelines à seulement 30 minutes de Paris, la Ville de Guyancourt est accessible par deux autoroutes différentes depuis la Capitale (A13/A12 ou N118/A86), ainsi que par le RER et le train. À l'horizon 2030, la Ville accueillera la future gare de Guyancourt dans le nouveau quartier de la Ville, la ligne 18 qui reliera l'aéroport d'Orly à Versailles Chantier via le Plateau de Saclay.

Pour être au plus près des administrés, les services à la population se traduisent par des équipements et des prestations dans chaque quartier de la Ville. Ce sont évidemment les écoles ou les maisons de quartier, ce sont aussi des équipements répartis à travers la ville : pôle musiques, crèches, espace public numérique, théâtre, gymnases…

En 2021, la Ville comptait près de 29 932 habitants, répartis en 10 quartiers : Le Parc, Les Chênes, Les Saules, Bouviers, Les Sangliers, Les Garennes, La Minière, Le Pont du Routoir, Villaroy et Europe.

Elle dispose d'environ 50% de logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU.

II. Objet de l'appel à candidatures

Cet appel à candidatures vise à informer le public de la mise en vente amiable par la Commune de GUYANCOURT d'un bien et à recueillir des candidats désireux de se porter acquéreurs.

Cette procédure est organisée et suivie par le Service Urbanisme de la Ville de Guyancourt.

Toute personne intéressée peut remettre une offre d'achat dans les conditions prévues au présent cahier des charges.

Le présent cahier des charges ne constitue pas une offre ni un document contractuel et, à ce titre, il est précisé que cet appel à candidatures n'engage pas la Commune à signer un acte authentique dès lors qu'elle estimerait que les candidatures reçues ne sont pas satisfaisantes au regard des critères exprimés dans le présent cahier des charges.

III. Publicité

La publicité de cette vente sera assurée par (liste exhaustive) :

- Informations sur le site internet de la Commune : https://www.ville-guyancourt.fr/
- Un affichage en mairie
- La newsletter
- Le journal municipal
- Les réseaux sociaux

La Ville de Guyancourt met à disposition des candidats :

- Le présent cahier des charges, consultable sur le site internet de la Ville et au bureau d'accueil du service urbanisme ;
- Un dossier d'information et d'urbanisme contenant le descriptif des biens et les pièces annexes (dossier de diagnostics techniques ; documentation liée à l'organisation juridique du bien…), consultable sur le site internet de la Ville et au bureau d'accueil du service urbanisme.

IV. Offre d'achat

1. Composition du dossier de candidature

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

<u>Données juridiques</u>

- La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité,

- L'offre doit comprendre un engagement de ne pas modifier la destination du bien (si celui-ci est soumis au régime de la copropriété), ou de ne pas le démolir (pour les biens

individuels) et à respecter le style architectural, le règlement de copropriété en vigueur, le plan local d'urbanisme en vigueur,

- L'offre doit être faite en minimisant le recours aux conditions suspensives.

Le candidat doit manifester sa volonté de signer l'acte de vente selon le calendrier suivant : dans le délai qui sera fixé par la commune de GUYANCOURT lors de la notification de l'acceptation de l'offre.

Données financières

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- Les justificatifs des capacités financières du candidat (attestation de banque…),
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération (montant de l'emprunt, montant de l'apport personnel, simulation bancaire ...).

Données sur le projet envisagé

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- Le programme envisagé : descriptif et nature des travaux éventuellement envisagés.
- Les modalités prévisionnelles de réalisation de l'opération.

Le candidat doit préciser s'il s'agit d'une personne physique et fournir les éléments suivants :

- Les éléments d'état-civil (copie du passeport ou pièce d'identité)
- La profession exercée
- La situation matrimoniale (copie du livret de famille)
- Les coordonnées (justificatif de domicile)

2. Modalités de dépôts des candidatures

Les dossiers de candidature **peuvent être déposés après la visite des biens** et devront, pour être validés, contenir l'ensemble des documents susmentionnés et transmis sous enveloppe fermée à l'Hôtel de Ville de Guyancourt comportant la mention :

« Candidature à l'acquisition d'un bien immobilier [adresse du bien] – NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER ».

A l'adresse ainsi libellée :

Mairie de Guyancourt
Hôtel de Ville
Service urbanisme
14, rue Ambroise Croizat
78280 GUYANCOURT

- Soit par lettre recommandée avec accusé de réception
- Soit déposé au bureau d'accueil du service urbanisme de la mairie aux jours et heures d'ouverture contre remise d'un récépissé.

L'envoi de l'offre par courrier électronique est exclu et ne pourra faire l'objet d'un récépissé de dépôt.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

Les candidats doivent veiller à obtenir les informations bancaires nécessaires en amont du dépôt du dossier.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

3. Date limite de réception des offres

Les offres pourront être déposées à partir du **24 mars 2025 jusqu'au 25 avril 2025** (la date de réception des envois postaux faisant foi).

Les plis qui parviendraient après la date fixée ci-dessus ne seront pas retenus et seront retournés non ouverts à leur expéditeur **(la date retenue est celle de réception en mairie et non celle d'envoi).**

La Commune se réserve le droit de prolonger la date limite de remise des offres. L'information sera alors diffusée sur le site internet de la commune.

4. Modalités de visite du bien

Les candidats désirant visiter les biens doivent prendre rendez-vous auprès du service urbanisme en formulant la demande sur service.urbanisme@ville-guyancourt.fr au moins **trois** jours avant la date de début des visites.

Les visites seront organisées sur des créneaux prédéfinis, sur une demi-journée dont les détails seront communiqués au moment de la prise de rendez-vous.

Présentation des candidatures, choix et conditions générales

I. Choix du candidat

Critères de sélection :

La priorité sera donnée à une occupation par un public jugé prioritaire au regard de la politique habitat menée par la Commune de Guyancourt. Ainsi, la Commune souhaite favoriser l'acquisition pour des ménages résidant et/ou travaillant à Guyancourt, primo-accédant sortant du parc social, ou sortant du parc locatif privé, en vue d'un premier achat.

Le candidat devra respecter l'objectif initial de la Commune qui est d'en faire un nouveau bien occupé par son propriétaire, à usage exclusif de résidence principale.

Toute offre respectant les critères de composition du dossier de candidature sera recevable.

Critères de sélection		Oui/Non
Résidant sur la commune		
Travaillant sur la commune n'y résidant pas		
Primo-accédant sortant du parc social		
Primo-accédant sortant du parc privé		
Montage et solidité financière du dossier	Offre au prix	
	Offre inférieure au prix	
Résidents propriétaires		

Enfin, l'adéquation du bien avec la composition familiale et la profession exercée sera également appréciée sur la base du tableau suivant pour éviter une sous-occupation ou sur-occupation du logement :

Logement	**Typologie du logement**	**Superficie du logement**	**Nombre de chambres**	**Adéquation taille du logement / composition familiale**
20 boulevard Paul Cézanne	F3	64m²	2	Pour 1 couple ou 1 personne seule avec 1 enfant à charge
12 rue Jean Valjean	F4	82m²	3	Pour 1 couple ou 1 personne seule avec 2 enfants à charge
5 rue du 14 juillet 1789	F4	102m²	3	Pour 1 couple ou 1 personne seule avec 2 enfants à charge

3 rue Saint Pol Roux	F4/F5	97m²	3 (ou 4 possible)	Pour 1 couple ou 1 personne seule avec 3 enfants à charge

À l'issue de la réception de l'ensemble des dossiers de candidatures, un *comité de sélection* composé d'élus de la Ville **(le Maire, le maire-adjoint chargé de l'Urbanisme et des Travaux et le maire-adjoint chargé des Finances et de l'Habitat et un représentant des élus de la minorité),** accompagné par le personnel de l'administration, se réunira afin de déterminer, sur la base des critères de sélection définis ci-dessus et des éléments apportés, le dossier retenu.

À l'issu du comité de sélection, une lettre de la mairie, envoyée avec accusé de réception, informera les candidats de la suite donnée à leur offre.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la Commune se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats ne puissent demander quelque indemnisation en contrepartie.

La Commune n'aura pas à justifier de son choix, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

L'acceptation d'une offre ne rendra pas la vente parfaite. Le transfert de propriété est subordonné à :

- La délibération du Conseil Municipal ;
- La signature d'un acte notarié ;
- Au paiement du prix.

La Ville se réserve le droit de solliciter les autres candidats pressentis pour l'achat du bien immobilier en cas de désistement de l'acquéreur initial.

II. Modalités de la cession et délai de signature de l'acte de vente

1. Modalités de la cession

La vente est réalisée en direct au dossier retenu au vu des critères précités.

Le choix de l'acquéreur et la validation du prix de vente définitif feront l'objet d'une délibération en Conseil Municipal.

La notification du choix de l'acquéreur sera transmise en recommandé avec accusé de réception, dans le mois qui suivra la délibération du Conseil Municipal.

L'acte constatant la vente de l'immeuble sera rédigé par un notaire aux frais de l'acquéreur.

2. Conditions particulières : clause relative à la transformation et à la revente du bien

L’acquéreur s'engage à affecter exclusivement les biens objets des présentes à sa résidence principale pendant une période minimale de **cinq (5) ans** à compter de la date de la signature de l'acte de cession, et à respecter les conditions suivantes :

Transformation du logement :

L’acquéreur s’engage à ne pas modifier la destination du bien. Cette prescription inclut notamment, mais sans s'y limiter, toute modification affectant la structure, l'affectation des pièces ou la configuration générale du bien.

L’acquéreur s’interdit de louer les biens dans le cadre de locations à l’année ou saisonnières.

Revente du bien :

L’acquéreur s'engage à ne pas revendre le bien à des fins de plus-value dans un délai de **cinq (5) ans** suivant la cession, sauf dans les cas suivants :

- En cas de changement de situation maritale, tel que divorce, séparation, ou décès, l’acquéreur pourra revendre le bien sans que cette revente ne soit soumise à la clause de délai.
- En cas de mutation professionnelle nécessitant un déménagement éloigné du lieu de travail actuel, l’acquéreur pourra revendre le bien avant la fin du délai de **cinq (5) ans**, sous réserve de produire un justificatif de sa nouvelle situation professionnelle.

3. Actes

Un avant-contrat sera rédigé par le notaire de la commune de GUYANCOURT et signé dans le mois de la délibération du Conseil Municipal approuvant la cession.

Une indemnité d’immobilisation représentant 10% du prix sera versée lors de la signature de cet avant contrat.

L’acquéreur pourra choisir le notaire de son choix pour l’accompagner dans ses démarches.

La vente à réaliser est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Le cas échéant, obtention pour l’acquéreur du prêt sollicité pour l’acquisition***,**
- Caractère définitif de la délibération du Conseil Municipal approuvant la cession du bien susvisé.

* Dans le cas où le candidat ne recourt pas à un prêt, il prévoit la remise d’un document lui permettant d’attester renoncé à la condition suspensive légale d’obtention d’un prêt pour financer l’acquisition. Il devra alors présenter un justificatif attestant la disponibilité des fonds.

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l’acte authentique constatant la vente. L’acquéreur prendra alors la possession réelle et effective de l’immeuble dans les conditions définies par l’acte de vente.

Le candidat s’engage à prendre le bien vendu dans l’état où il se trouvera le jour de l’entrée en jouissance sans aucune garantie de la part de la commune pour raison : soit de l’état du

sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

L'acte de vente notarié devra être signé, au plus tard, dans un délai de 3 mois après la signature de l'avant-contrat.

4. Mode de règlement du prix d'acquisition et transfert de propriété

Le paiement devra être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique de vente.

Le prix d'acquisition sera payé le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire.

Le montant de l'indemnité d'immobilisation versée par le candidat lors de la signature de l'avant contrat sera imputé sur le prix de vente.

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la commune de GUYANCOURT aura la faculté :

- soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,
- soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques.

Dans cette hypothèse, la commune de GUYANCOURT retrouve sa liberté et l'indemnité d'immobilisation lui sera définitivement acquise.

5. Frais

Le candidat retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte authentique, toutes taxes et tous frais notariés et de publicité foncière inhérents à la vente.

Il est rappelé que le paiement de l'impôt foncier incombera respectivement à l'acquéreur, en fonction du temps couru, à compter de la date de signature de l'acte notarié.

III. Calendrier prévisionnel de l'opération

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

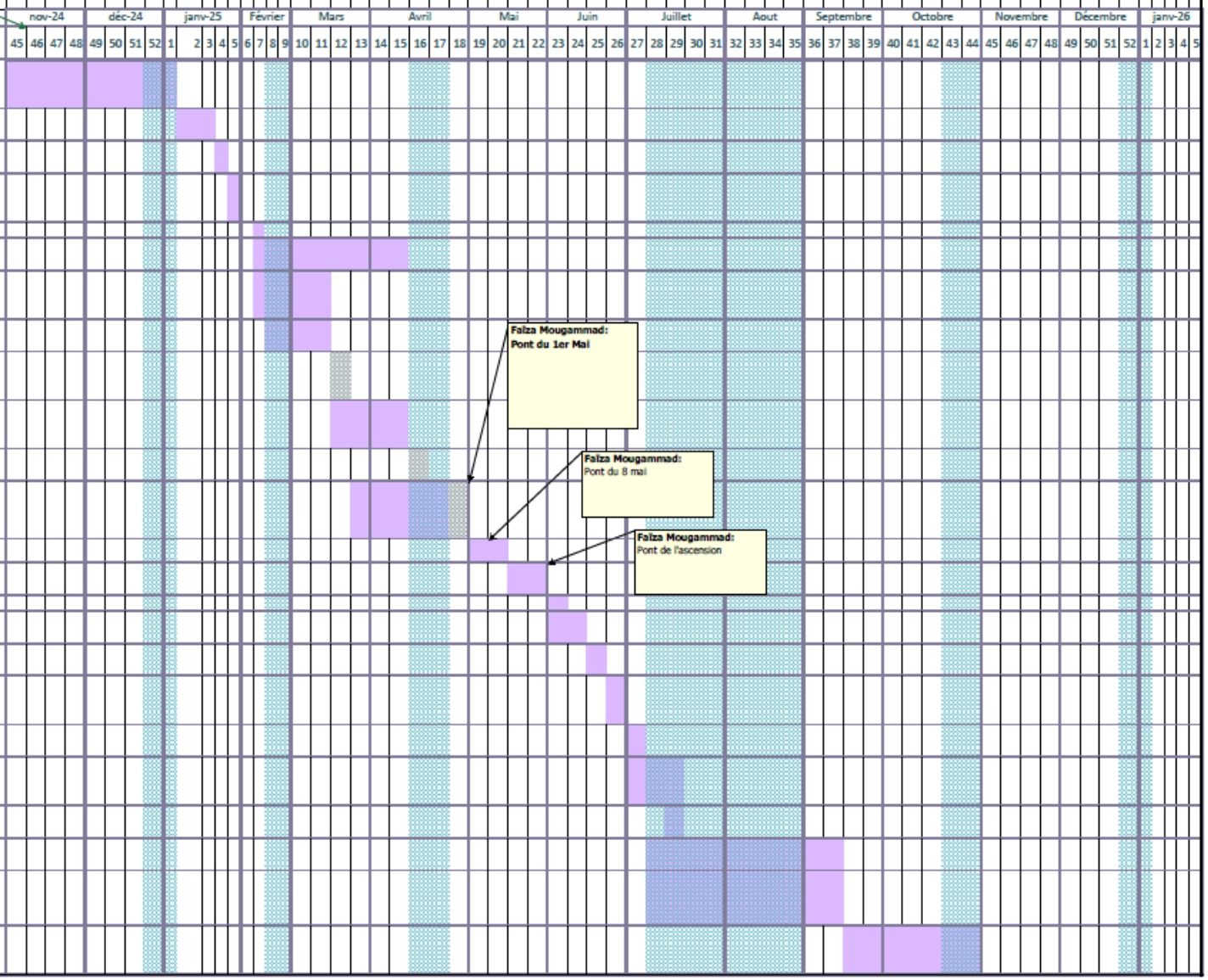
- Choix du lauréat en Conseil Municipal : 1er Juillet 2025
- Signature de l'acte authentique : au plus tard Novembre 2025

Cession de biens immobiliers

Falza Mougammad: Semaines et non dates

Calendrier prévisionnel — Vacances scolaire

ETAPES	DATE DE DEBUT	DUREE (en jours)	DATE DE FIN
Validation du format, cahier des charges de la vente et mise à prix	06/11/2024	60	05/01/2025
Remise des notes au Bureau Municipal	07/01/2025	14	21/01/2025
Bureau Municipal de Janvier 2025	21/01/2025	3	24/01/2025
Commission Urbanisme / Grands Projets	27/01/2025		27/01/2025
Conseil Municipal	11/02/2025		11/02/2025
Purge des recours des tiers	11/02/2025	60	12/04/2025
Communication sur vente de logements communaux	11/02/2025	30	13/03/2025
Inscription pour visite de logements	17/02/2025	25	14/03/2025
Prolongement éventuel de la période d'insciption	17/03/2024	4	21/03/2024
Répartition + Organisation des visites de logements	17/03/2025	25	11/04/2025
Prolongement éventuel des visites	14/04/2025	4	18/04/2025
Récéption des dossiers de candidature	24/03/2025	32	25/04/2025
Etude des dossiers	05/05/2025	11	16/05/2025
Réunion du comité de sélection	19/05/2025	11	30/05/2025
Choix de l'acquéreur	02/06/2025		02/06/2025
Remise des notes au Bureau Municipal	03/06/2025	14	17/06/2025
Bureau Municipal de Juin 2025	17/06/2025	3	20/06/2025
Commission Urbanisme / Grands Projets	24/06/2025		24/06/2025
Conseil Municipal de Juillet 2025	01/07/2025		01/07/2025
contrôle de légalité et signature des délibérations	02/07/2025	15	17/07/2025
Notification au candidat retenu	14/07/2025	5	19/07/2025
Rédaction + signature de l'avant-contrat	07/07/2025	67	12/09/2025
Purge DPU, CU et RU et conditions suspensives	07/07/2025	67	12/09/2025
Rédaction + Signature de l'acte et paiment du prix	22/09/2025	40	01/11/2025



À noter que les délais relatifs à la finalisation de la vente peuvent être prolongés. Cette situation peut notamment résulter des contraintes inhérentes aux calendriers politiques et administratifs propres à la collectivité territoriale, incluant, mais sans s'y limiter, les périodes de consultation des instances décisionnelles, les échéances électorales, ainsi que la planification et l'adoption des délibérations nécessaires.

La collectivité mettra en œuvre tous les moyens raisonnables pour garantir le respect des étapes procédurales dans les meilleurs délais, tout en veillant au strict respect des obligations légales et réglementaires qui encadrent ce type de transaction. Toutefois, les parties sont invitées à prendre en compte ces éventualités lors de l'établissement de leur propre planning et de leurs engagements respectifs.

DEUXIÈME PARTIE – Identification et information sur le bien concerné

I. Caractéristiques du bien objet de la vente

[Préciser les caractéristiques du bien]

Le bien est vendu libre de toute location ou occupation.

Situation géographique et urbanistique : *[préciser le zonage du PLUI]*

Nature des servitudes applicables au terrain : *[préciser les servitudes existantes]*

[Préciser la nature du raccordement aux réseaux d'eaux usées et eau potable]

II. Origine de propriété

III. Prix de vente

La mise à prix net vendeur est fixée par la valeur vénale déterminée par les Domaines.

Chaque candidat établit son offre en connaissance du bien et de l'estimation ci-dessus.

Aux termes de la procédure de mise en vente, en cas d'offres jugées insuffisantes au vu des critères de sélection définis, la Commune se réserve la possibilité de procéder à une réévaluation du prix de vente.

IV. État des risques naturels et technologiques

ERRIAL – état des risques acquéreurs-locataires

V. Dossier de diagnostic technique

Conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique complet sera constitué par le Vendeur en amont de la promesse de vente.

EXEMPLE