



Appel à Manifestation d'Intérêt pour l'îlot Marceau

**REGLEMENT DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT
COMMUNE DU TEIL EN ARDÈCHE
CESSION DE PARCELLES AVEC CHARGE DE RÉHABILITER LE BÂTI**

Date et heure limites de réception des propositions d'acquisition :
Le jeudi 30 avril 2026 à 12h

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DU VENDEUR.....	3
ARTICLE 2 : OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTERET	3
2.1. – Contexte de l'appel à manifestation d'intérêt.....	3
2.2. – Objet de l'appel à manifestation d'intérêt.....	3
2.3. – Gouvernance et mise en œuvre opérationnelle	5
ARTICLE 3 : DOSSIER DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET.....	5
3.1. – Objet du règlement de l'AMI.....	5
3.2. – Pièces constituant le dossier de l'appel à manifestation d'intérêt	5
3.3. – Modification du dossier de la consultation	6
ARTICLE 4 : DÉROULEMENT DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT.....	6
4.1. – Visite de la parcelle.....	6
4.2. – Déroulé de la démarche d'acquisition.....	6
4.3. –Le soutien au projet de vie de quartier	8
4.4. – Calendrier prévisionnel de l'appel à manifestation d'intérêt.....	8
4.5. – Confidentialité et égalité de traitement entre les Acquéreurs	8
ARTICLE 5 : DEMANDE DE PRÉCISIONS PAR LES ACQUÉREURS.....	9
ARTICLE 6 : TRANSMISSION DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION.....	9
ARTICLE 7 : CONTENU DES DOSSIERS.....	9
7.1. – Présentation	9
7.2. – La lettre d'intention d'acquisition	10
7.3. – Documents administratif complétant la lettre d'intention d'acquisition	10
7.4. – Documents destinés à apprécier la proposition d'acquisition	10
ARTICLE 8 : CRITÈRES DE SÉLECTION ET CONSTITUTION DU JURY	11
ARTICLE 9 : RENONCEMENT À LA VENTE PAR LA VILLE DU TEIL	12
ARTICLE 10 : CONDITIONS ATTACHÉES À LA CESSION	12
10.1. – Contenu de la promesse de vente	12
10.2. – Absence de garantie.....	12
10.3. – Charges de réaliser le projet.....	13
ARTICLE 11 : ANNEXES.....	13

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DU VENDEUR

Commune du Teil

Adresse : Mairie du Teil Rue de l'Hôtel de ville, 07400 Le Teil

Site internet : <https://www.mairie-le-teil.fr/>

Contact : HUET Amandine a.huet@ardecherhonecoiron.fr 06.30.79.31.40

ARTICLE 2 : OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTERET

2.1. – Contexte de l'appel à manifestation d'intérêt

Depuis 2015, cet îlot fait l'objet d'investigations plus poussées au travers d'études urbaines : Zeppelin/EPORA¹ en 2015, Le Creuset Méditerranée/CCARC² en 2017-2019. Un périmètre de projet est arrêté dès 2018, réinterrogé suite au séisme dans le cadre de l'étude urbaine ensemblière confiée à Agir en Ville (2020-2021).

Au-delà du périmètre, l'étude urbaine ensemblière est venue déterminer les principes d'aménagement visant la rénovation de l'îlot Marceau :

- aérer, favoriser le cadre de vie par la création d'espaces publics végétalisés, et l'apport de fraîcheur
- amener des propriétaires occupants et permettre une mixité sociale, proposer une offre de logement expérimentale, coconstruite et innovante et répondre à une demande pour des logements situés en centre-ville et constituant un compromis au pavillon individuel (terrasse privative, calme...) ;
- proposer des logements rénovés de qualité et confortables : peu énergivores, lumineux et écologiques (éco-construits).

Souhaitant être innovante et expérimenter de nouvelles actions et de nouveaux outils en faveur de la rénovation des logements et de l'accession à la propriété, la Ville de Le Teil fait le choix, pour l'îlot Marceau :

- D'adopter une démarche de projet en co-construction avec les futurs propriétaires des biens à vendre ;
- De favoriser l'accession à la propriété pour tous et prioritairement aux ménages modestes pour lesquels l'accès à la propriété au prix du marché est difficile dans de bonnes conditions.

2.2. – Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Concrètement, la Ville de Le Teil met en vente des maisons de ville avec terrasse à prix modique, c'est-à-dire en dessous des prix du marché, maisons qu'elle aura elle-même réhabilitée (structure, clos et couvert). La Ville espère ainsi remettre sur le marché des biens rénovés dans une ambition de performance énergétique, tout en permettant l'installation de

¹ EPORA : Etablissement Public de l'Ouest Rhône-Alpes

² CCARC : Communauté de Communes Ardèche Rhône Coiron

ménages qui pourront s'impliquer dans la vie de la commune. L'ensemble des parcelles font partie du domaine privé de la Ville et de l'EPORA³.

Un premier appel à manifestation d'intérêt a été lancé en 2024. Un jury s'est tenu le 3 octobre 2024 et a permis d'identifier les candidats qui ont pu depuis signer une promesse synallagmatique de vente le 16 septembre 2025 pour les parcelles BD 376 – 909 (lot 1), BD 382 (lot 2), BD 390 (lot 4), BD 402 - 399 (lot 5), BD 405 – 406 (lot 6).

Lors de ce premier appel à manifestation aucun candidat ne s'est positionné sur le lot 3, correspondant aux parcelles BD 383, 384 et 389. Ainsi l'objet de ce nouvel appel à manifestation est de proposer le lot 3. Depuis fin 2024, la Ville du Teil a travaillé avec l'Atelier d'architecture 3A sur le programme de travaux de réhabilitation du gros œuvre de ce bien. Ce travail a pu permettre d'affiner des choix qui vont permettre d'aider la projection des futurs candidats. Ce lot est notamment divisé en 2 logements avec terrasses privatives. Ces éléments sont présentés dans l'annexe 1, livret de la parcelle.

Les espaces publics végétalisés non reliés à un bien immobilier (donc non privatif) pourront être mis à disposition d'un collectif d'usagers pour en faire un usage commun.

Si aucune disposition n'impose à la ville du Teil d'organiser une procédure de publicité et de mise en concurrence à cet effet, la Ville a toutefois volontairement décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt afin de mettre en lien plusieurs Acquéreurs potentiels (nommés « les Acquéreurs » ci-après), et ce en vue de faire émerger le projet de quartier qui répondra au mieux aux enjeux du territoire et à la vie locale (enjeux environnementaux, qualité de vie...).

Un projet de quartier est à inventer et pourra prendre différentes formes selon les envies des Acquéreurs : un jardin partagé, une buanderie commune, une aire de jeux, démarche de commande de matériaux de construction et/ou d'entre aide pour des travaux, l'organisation d'un temps convivial ou de repas régulier, la commande groupée d'alimentation, etc...

Pour ce faire, les futurs Acquéreurs déjà retenus ont été invités à penser et présenter un projet collectif qui leur soit propre et qui soit fédérateur entre les habitants de l'îlot et les habitants des rues adjacentes. Ces ateliers ont été mis en place fin 2024 – début 2025 par la Ville et l'équipe AMO Unitoit/Carole Samuel. Une première réflexion de ce projet collectif est annexée au présent appel à manifestation.

Pour la formalisation de l'acquisition de leurs parcelles, chaque lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt seront invités à signer avec la ville du Teil une promesse synallagmatique de vente⁴ puis un acte de vente une fois les travaux de gros œuvre réalisés.

³ Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhodanien, agit pour le compte de la Commune du Teil.

⁴ Promesse synallagmatique de vente : est un document écrit officiel entre la Ville du Teil et l'acquéreur indiquant les conditions auxquelles les 2 parties s'engagent à la vente définitive. C'est une étape officielle préliminaire à la vente. La promesse synallagmatique est plus détaillée que le compromis de vente plus classiquement connu.

2.3. – Gouvernance et mise en œuvre opérationnelle

La Ville de Le Teil se fait accompagner par le cabinet d'avocats SEBAN & associés pour la sécurisation juridique du dispositif.

Pour répondre à la problématique de la charge de travail qui incombe à sa Direction des services techniques, la Ville de Le Teil a fait le choix d'externaliser :

- les acquisitions et démolitions assurées par l'EPORA, pour le compte de la Ville ;
- le montage de l'AMI et le soutien nécessaire au projet de vie de quartier, missions assurées par le groupement Unitoit et Carole Samuel (mission finalisée) ;
- le pilotage des travaux de réhabilitation des 6 maisons et d'aménagement des espaces publics et voirie est confié à Ardèche Habitat par mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage.

ARTICLE 3 : DOSSIER DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

3.1. – Objet du règlement de l'AMI

Le présent règlement a pour objet :

1. D'identifier les parcelles à céder et leurs caractéristiques, capacités, et contraintes, via le livret des parcelles – annexe 1.
2. De communiquer les règles de la consultation (mode de transmission des intentions d'acquisitions, critères prioritaires de sélection si nécessaire lors de l'étude des propositions d'acquisition).
3. De communiquer les conditions principales liées à cette modalité de vente (résidence principale, engagement à la réalisation de travaux, limitation de la spéculation, prescriptions architecturales, etc.)

Le règlement de l'appel à manifestation d'intérêt est composé des documents listés à l'Article

3.2. – Pièces constituant le dossier de l'appel à manifestation d'intérêt

L'appel à manifestation d'intérêt est composé des documents suivants :

- la présentation de l'appel à manifestation d'intérêt
- le présent règlement de l'appel à manifestation d'intérêt
 - annexe 1 : le livret des parcelles
 - annexe 2 : le projet de « Promesse Synallagmatique de Vente » pour chacun des deux logements du lot 3 mis à la vente
 - annexe 3 : modèle de lettre d'intention
 - annexe 4 : la grille d'analyse des candidatures
 - annexe 5 : le cahier des prescriptions architecturales
 - annexe 6 : le calendrier détaillé de la démarche

L'ensemble des documents de l'AMI est téléchargeable sur le site internet de la mairie du Teil, ou disponible dans les services publics.

Les documents composant le règlement de l'appel à manifestation d'intérêt, et notamment le présent règlement de consultation, seront également applicables à la remise des propositions d'acquisition finales, pour autant que ses dispositions ne sont pas en contradiction avec les

termes de la lettre invitant les Acquéreurs à remettre une proposition d'acquisition finale, et de tout autre document qui sera annexé à cette lettre.

3.3. – Modification du dossier de la consultation

La Ville se réserve le droit d'apporter, tout au long de la consultation, tout complément, précision et/ou modification de l'appel à manifestation d'intérêt dans le respect du principe d'égalité entre les futurs Acquéreurs.

Ces compléments, précisions et/ou modifications au règlement de l'appel à manifestation d'intérêt seront portés à la connaissance des futurs Acquéreurs dans un délai leur permettant de les prendre utilement en considération pour la remise des propositions d'acquisitions. Au téléchargement ou à la remise du dossier de l'Appel à Manifestation d'intérêt, le potentiel futur acquéreur devra donner une adresse mail qui sera uniquement utilisée pour la transmission d'informations sur l'appel à manifestation d'intérêt

Les futurs Acquéreurs seront tenus de prendre en compte ces compléments, précisions et/ou modifications.

ARTICLE 4 : DÉROULEMENT DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

4.1. – Visite de la parcelle

Deux visites du lot 3 concerné seront organisées les :

- **jeudi 26 mars 2026 à 18h00**
- **mardi 31 mars 2026 à 18h00.**

Toute personne intéressée peut également solliciter une visite en adressant un courriel à l'adresse indiquée à l'Article 1 avec des précisions de vos disponibilités pour visiter.

4.2. – Déroulé de la démarche d'acquisition

Etape 1. Réponse à l'AMI - Format de la proposition d'acquisition initiale

Les personnes intéressées devront remettre leur proposition d'acquisition les documents afférents avant la date limite visée en page de garde du présent règlement de l'appel à manifestation d'intérêt, soit avant le **30 avril 2026 à 12h**. Les documents permettront d'identifier : la cohérence du projet économique du foyer (solvabilité financière), les grands principes du projet de réhabilitation écologique, le projet de quartier dans lequel le foyer souhaite s'engager.

La Ville analysera les propositions, conformément aux critères énumérés à l'Article 8. Elle se réserve la possibilité de demander des précisions aux futurs Acquéreurs pour les besoins de l'analyse.

Toutes les personnes qui auront formulé une proposition d'acquisition complète et dans le temps donné recevra une réponse accusant réception de leur offre. Puis les Acquéreurs dont le projet aura été retenu lors du jury seront invités à rentrer dans la phase de Dialogue. L'ensemble des personnes ayant formulé une proposition seront informé de la position de la Ville à la fin du processus d'élaboration des promesses de vente.

Etape 2. Les phases de Dialogue

La ville propose aux Acquéreurs de les accompagner les différentes étapes durant une phase de Dialogue. Tous les Acquéreurs qui disposent d'une capacité financière suffisante seront admis à participer au Dialogue que la Ville engagera.

Voici les étapes envisagées :

- **Signature d'un protocole d'accord** entre le vendeur et le candidat retenu : permet d'arrêter le projet partagé sur la base du projet présenté au sein du dossier de consultation, son programme de travaux et les conditions de la vente (calendrier, contreparties...)
- **Participation aux réunions d'information et de concertation** mise en place par la Ville pour la mise en place d'un projet de vie de quartier collectif et la coconstruction du projet urbain de quartier
- **Ajustement du programme de travaux** du ménage avec la maîtrise d'œuvre de la Ville via son mandataire Ardèche Habitat

La première phase du Dialogue sera menée sur la base des propositions d'acquisition initiales remises par les Acquéreurs. La Ville envisage d'engager une seule phase de Dialogue avant d'inviter les Acquéreurs à présenter une proposition d'acquisition finale. Toutefois, la Ville se réserve la possibilité d'engager une ou plusieurs phases de Dialogue supplémentaires, notamment pour permettre aux Acquéreurs de finaliser leurs plans de Financement.

L'attention des Acquéreurs est appelée sur la circonstance que la Ville se réserve la possibilité de réduire le nombre de Acquéreurs après chaque tour de Dialogue en ne retenant que les propositions d'acquisition répondant le mieux aux critères fixés à l'Article 8 du présent règlement d'appel à manifestation d'intérêt. À l'issue du Dialogue, la Ville informera les Acquéreurs de la clôture du Dialogue.

Etape 3. Proposition d'acquisition finale

Une lettre d'invitation à remettre une proposition d'acquisition finale sera adressée aux Acquéreurs retenus. Les Acquéreurs devront alors remettre leurs propositions d'acquisition finales dans le délai indiqué dans la lettre.

La Ville analysera la proposition d'acquisition finale de chaque acquéreur. Si le projet et la proposition d'acquisition est en cohérence avec les attendus indiqués dans ce présent règlement, elle invitera alors à signer une promesse de vente. La Ville se réserve le droit de ne retenir aucun acquéreur si aucun projet ne répondait à ses attentes ou de procéder à la vente d'une seule partie des parcelles.

Etape 4. Promesse de vente

Signature de la promesse de vente : consolidation du protocole d'accord par un acte notarié qui fixe les engagements réciproques et les contreparties. La Ville et l'acquéreur ainsi désigné procéderont à la mise au point d'une promesse de vente, et ce sur le fondement du document « *Projet de Promesse Synallagmatique de Vente* » qui aura figé l'essentiel de la promesse de vente.

Etape 5. Acte de Vente

Une fois la promesse de vente signée, puis une fois l'éventuelle ou les éventuelles conditions suspensives levées, un acte authentique de vente de la parcelle sera rédigé par le notaire désigné à cet effet par la Ville, signé par les Parties, puis publié à la conservation des Hypothèques.

4.3. –Le soutien au projet de vie de quartier

Fin 2024, l'équipe d'AMO composée d'Unitoit et Carole Samuel ont proposé une série d'ateliers dont l'objectif principal a été la constitution d'un groupe de travail habitant rassemblant les candidats retenus à l'AMI autour d'un projet commun.

La constitution de ce collectif s'est fait au travers de la mise en place d'un projet de vie de quartier, avec l'intention d'y associer les habitants actuels du quartier qui sont volontaires, en lien notamment avec le comité de quartier « Kléber en tête ».

L'aspect participatif du projet collectif s'entend ici de manière large et pourra porter sur différents aspects. Cette dynamique peut englober par exemple la création d'un espace partagé extérieur, la co-construction des aménagements urbains mais aussi sur la mise en place de dynamiques d'entraide, de commandes groupées de matériaux, de chantiers partagés, l'organisation de temps convivial ou de repas régulier, la commande groupée d'alimentation, etc.

L'idée principale est d'apporter de l'intelligence collective et une réflexion sur « comment habiter le quartier » intégrant les caractéristiques du secteur et les besoins qui seront identifiés. Les futurs habitants et voisins du quartier sont invités à penser ce projet de vie et présenter un projet collectif qui leur soit propre et qui soit le plus possible fédérateur.

Dans le cadre de l'AMI la collectivité favorisera les foyers ayant de l'intérêt pour cet démarche collective et ayant envie de participer à cette expérience commune. **L'engagement des foyers à participer aux ateliers constitue un critère dans le cadre de la sélection des Acquéreurs.**

4.4. – Calendrier prévisionnel de l'appel à manifestation d'intérêt

Le calendrier de l'AMI - annexe 6 - est donné à titre exclusivement explicatif et la Ville se réserve le droit de le modifier au cours de l'appel à manifestation d'intérêt et/ou ultérieurement en résultant de toutes contraintes, notamment celles non identifiable lors de la publication de l'AMI.

4.5. – Confidentialité et égalité de traitement entre les Acquéreurs

Le déroulement du Dialogue respectera l'égalité de traitement entre les Acquéreurs. À ce titre notamment, il sera transmis à chacun des Acquéreurs le même niveau d'information aux différentes étapes de la procédure (par exemple si une information est demandée par un acquéreur et concerne l'ensemble du projet, comme sur les prescriptions architecturales, l'information sera alors transmise à tous les Acquéreurs engagés dans la procédure).

La procédure se déroule en consultations séparées et parallèles entre la Ville et chaque acquéreur. La Ville s'engage à ne pas révéler d'informations confidentielles communiquées par un acquéreur sans l'accord de celui-ci (par exemple éléments au sujet de la solvabilité du ménage, ou élément sur le projet architectural du ménage).

Pour la remise des propositions d'acquisition finales, le degré de détail des documents à présenter seront les mêmes pour tous les Acquéreurs

L'intégralité des informations échangées entre les Acquéreurs et la Ville dans le cadre de la présente procédure, de quelque nature qu'elles soient, sera traitée de manière confidentielle, tant par la Ville que par les Acquéreurs.

ARTICLE 5 : DEMANDE DE PRÉCISIONS PAR LES ACQUÉREURS

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de l'appel à manifestation d'intérêt, les Acquéreurs ont la possibilité de faire parvenir une question écrite par mail à a.huet@ardecherhonecoiron.fr (Merci d'indiquer en objet de votre mail à minima « AMI îlot Marceau »)

ARTICLE 6 : TRANSMISSION DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION

Les propositions d'acquisition seront remises à la Ville : par voie dématérialisée à l'adresse suivante : a.huet@ardecherhonecoiron.fr – avant le jeudi 30 avril 2026 à 12h

Le cas échéant, en version papier, l'enveloppe contenant la proposition d'acquisition de l'acquéreur devra comporter les mentions suivantes :

« Proposition d'acquisition d'une parcelle de l'îlot Marceau – Commune du Teil » devra être envoyé ou déposé à l'hôtel de Ville du Teil ; rue de l'hôtel de ville, 07400 Le Teil – avant le jeudi 30 avril 2026 à 12h

ARTICLE 7 : CONTENU DES DOSSIERS

7.1. – Présentation

Le dossier initial à fournir par des Acquéreurs sera composé d'une lettre d'intention d'acquisition comprenant une proposition d'acquisition initiale, et la présentation du projet de construction ou de réhabilitation de l'acquéreur et sa capacité financière à réaliser effectivement le projet, ainsi que la présentation du projet de vie de quartier dans lequel le foyer acquéreur souhaite s'investir.

Les Acquéreurs sont invités, à ajouter à cette lettre d'intention les éléments administratifs et financiers préliminaires décrits à l'Article 7.2. Cela afin de présenter leur identité, leur qualité (personne physique ou personne morale, groupement, couple marié, pacsé, en concubinage) et leur situation financière. Les Acquéreurs sont également invités à remettre en complément de leur lettre d'intention l'ensemble des documents et informations visés à l'Article 7.3.

Les éléments du dossier seront intégralement rédigés en langue française et devront être dûment datés et signés par la (les) personne(s) habilitée(s) à engager l'acquéreur (document(s) justificatif(s) à l'appui).

La proposition d'acquisition devra impérativement être remise avant les dates et heures limites indiquées sur la page de garde du présent règlement de l'appel à manifestation d'intérêt, soit avant le **jeudi 30 avril 2026 à 12h**. Il est précisé que seules les date et heure de réception feront foi.

7.2. – La lettre d'intention d'acquisition

La lettre d'intention initiale d'acquisition comportera l'identification de l'acquéreur, ainsi que l'identification de la parcelle, et le prix d'acquisition proposé, exprimé en euros.

En annexe 4 un modèle est proposé.

7.3. – Documents administratif complétant la lettre d'intention d'acquisition

Le dossier complétant la lettre d'intention d'acquérir remise par les Acquéreurs devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les documents et informations suivants, ou tout document équivalent pour la Ville :

➤ Pour une personne physique :

- La photocopie recto-verso de la carte d'identité ou du passeport ;
- Les deux derniers avis d'imposition et, le cas échéant, les trois derniers bulletins de salaires ;
- Une déclaration sur l'honneur attestant que l'acquéreur a satisfait à ses obligations fiscales pour les trois dernières années.

7.4. – Documents destinés à apprécier la proposition d'acquisition

Afin de présenter la cohérence du projet avec les objectifs de la ville (voir article 2 de ce présent document), l'acquéreur joindra à sa lettre d'intention d'acquisition initiale les éléments suivants, sans quoi son dossier pourrait être rejeté :

1. Le projet de réhabilitation et/ou construction :
 - a. La description (aussi détaillée que possible) du projet que l'acquéreur souhaite réaliser sur la parcelle. L'acquéreur indiquera notamment la nature des travaux, les matériaux utilisés, et les raisons pour lesquelles ils répondent aux objectifs environnementaux poursuivis par la réhabilitation. Il ajoutera un calendrier prévisionnel des actions de sa construction et/ou réhabilitation. L'acquéreur indiquera son engagement à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires et possible pour réaliser son projet selon ce calendrier.
 - b. les modalités de financement retenues pour procéder à l'acquisition de la parcelle et à la réalisation du projet : l'acquéreur présentera sa capacité à financer l'acquisition de la parcelle et la réalisation des travaux de second œuvre à sa charge requis pour la réalisation de son projet. Il s'agira potentiellement de produire une attestation bancaire délivrée par un établissement financier ou toute autre document qui témoignerait de cette capacité ;
2. Le projet de vie de quartier :
 - a. Une description (aussi détaillée que possible) du projet de vie de quartier dans lequel l'acquéreur souhaite s'engager, ainsi que toutes informations permettant de définir et préciser l'intention (actions envisagées, modèle financier, organisation). Ce document pourrait être co-écrit par plusieurs potentiels Acquéreurs, sans que cela engage la Ville à les retenir tous. Mentionner les foyers postulants qui corédigerait cette partie dans la lettre d'intention.

ARTICLE 8 : CRITÈRES DE SÉLECTION ET CONSTITUTION DU JURY

8.1. Critères de sélection

La capacité de l'acquéreur à acquérir le logement et à réaliser leur projet sera appréciée entre autres au regard de leurs capacités économiques et financières, lesquelles seront appréciées au regard des documents et informations à transmettre. Si l'acquéreur est objectivement dans l'impossibilité de produire, pour justifier de sa capacité financière, l'un de ces renseignements ou documents, il peut prouver sa capacité par tout autre document considéré comme approprié par la Ville.

De la même manière, la commune se laisse la possibilité d'apprécier la proposition des Acquéreurs au regard des éléments produits dans leur lettre d'intention et les documents joints. Les ménages éligibles devront répondre aux critères suivants (repris en annexe 4) :

- acquérir pour occuper lui-même le logement pendant 9 ans minimum – **critère éliminatoire**
- s'engager sur un budget de travaux conformes aux estimations affichées au dossier de consultation – **critère éliminatoire**
- présenter une proposition de financement viable – **critère éliminatoire**
- s'engager à prendre une maîtrise d'œuvre pour le suivi des travaux de second oeuvre – **critère éliminatoire**
- s'engager à réaliser les travaux sous 12 mois après la signature de l'acte de vente – **critère éliminatoire**
- s'engager dans une rénovation performante de qualité (a minima étiquette énergétique C) – **critère éliminatoire**
- présenter sa participation à un projet de quartier et s'engager à participer à la démarche collective – **critère pondéré**
- témoigner d'expériences collectives ou d'un attachement au quartier/à la commune – **critère pondéré**
- revenu du ménage candidat (selon plafonds de ressources Anah)⁵ – **critère pondéré**
- composition du ménage afin d'orienter les Acquéreurs vers des produits logements adaptés – **critère pondéré**

8.2. Composition du jury

Le jury se réunira à la suite de l'analyse des candidatures réceptionnées et dont les dossiers seront jugés complets.

Il sera composé des membres suivants :

- 3 élus issus de la majorité municipale
- 2 élus issus de l'opposition municipale
- 1 membre du comité de quartier Kléber en Tête
- 1 représentant de Soliha
- 1 représentant de PROCIVIS

⁵ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1328>

ARTICLE 9 : OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

Dans le cadre de la vente à prix modique, les obligations mises à la charge de l'acquéreur sont les suivantes :

- obligation d'occuper le logement en qualité de résidence principale pendant 9 ans, sauf en cas de force majeure (détaillés en annexe 2) ;
- obligation de reverser une quote-part de la plus-value dans le cas d'une revente du bien en amont des 9 ans d'occupation du bien en tant que résidence principale obligatoires ;
- obligation de réaliser les travaux de rénovation conformément aux exigences du vendeur :
 - ✓ respect du cahier des charges garantissant la qualité des travaux ;
 - ✓ gagner en performance énergétique du logement (classe C a minima) ;
 - ✓ réaliser les travaux dans un délai maximum de 12 mois à compter de la signature de l'acte de vente (+ 6 mois à titre exceptionnel – détaillé en annexe 1), sauf cas de force majeure (détaillés en annexe 2).

ARTICLE 9 : RENONCEMENT À LA VENTE PAR LA VILLE DU TEIL

La Ville se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente de la parcelle, et de ne pas donner suite aux propositions d'acquisition reçues, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les Acquéreurs. Ce renoncement pourra intervenir pour tout motif et sans justification.

En cas de renoncement à la vente dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, la vente de la parcelle pourra toutefois être poursuivie par la Ville selon toutes autres modalités.

Sans préjudice des alinéas qui précèdent, la Ville pourra en particulier faire usage de son droit de renoncement sans indemnité dans les situations suivantes :

- excepté l'accord de la Ville, si la promesse synallagmatique de vente n'est pas signée dans les délais visés à l'Article 5.2 ;
- si la ou les condition(s) suspensive(s) ne sont pas levées dans le délai fixé par le document « Principaux Termes de la Promesse Synallagmatique de Vente » (annexe 2).

ARTICLE 10 : CONDITIONS ATTACHÉES À LA CESSION

10.1. – Contenu de la promesse de vente

L'attention des Acquéreurs est attirée sur la circonstance que l'essentiel des dispositions de la promesse de vente sera fixé par le document « projet de la Promesse Synallagmatique de Vente », et qu'aucune condition suspensive non prévue dans la proposition d'acquisition finale ne pourra ensuite être insérée dans la promesse de vente.

10.2. – Absence de garantie

Les documents concernant la parcelle ainsi que les études que la Ville a réalisées ou obtenues sont mises à la disposition des Acquéreurs en Annexe 1 – Livret des parcelles.

L'acquéreur prendra la parcelle vendue dans l'état où elle se trouve le jour de l'acte de vente, sans aucune garantie, autre que les garanties légales, de la part de la Ville.

L'acquéreur ne saurait à cet effet en aucun cas se prévaloir à l'encontre de la Ville de documents et/ou autres informations que la Ville ne lui aurait pas remis, du caractère imparfait, approximatif, incomplet ou contradictoire des études, des plans et autres documents de toute nature qui lui ont été remis par la Ville.

L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

10.3. – Charges de réaliser le projet

La cession sera conclue avec charges pour l'acquéreur de réaliser le projet pour lequel sa proposition d'acquisition finale aura été choisie, dans le délai sur lequel il se sera engagé. Il s'oblige donc à réaliser le projet décrit dans la proposition finale et selon le calendrier transmis avec.

L'acquéreur devra par ailleurs maintenir la destination de la parcelle pendant 9 ans.

L'acte de vente comportera des clauses, notamment pénales, qui sanctionneront l'acquéreur en cas de non-respect des délais et/ou en cas de non-réalisation du projet.

ARTICLE 11 : ANNEXES

ANNEXE 1 – LIVRET DES PARCELLES

ANNEXE 2 – PRINCIPAUX TERMES DE LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

ANNEXE 3 – MODELE DE LA LETTRE D'INTENTION

ANNEXE 4 – GRILLE D'ANALYSE DES CANDIDATURES

ANNEXE 5 – CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES