



REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOTS

Lotissement de l'Estran

1. Préambule

Soucieuse de maintenir l'attractivité de son territoire et de favoriser le renouvellement urbain, la commune de SAINT POL DE LEON intègre à sa politique locale des projets immobiliers, en particulier ceux en densification de l'habitat existant.

La commune de SAINT POL DE LEON souhaite ainsi favoriser la création de logements pour permettre l'accession à la propriété des jeunes ménages.

C'est dans ce contexte que la commune mène le projet de lotissement communal de 26 lots dénommé "l'Estran" (dont 25 lots à vendre par la commune).

2. Objet de l'opération de lotissement « L'Estran »

La commune de SAINT POL DE LEON a acquis un terrain qui fait l'objet d'un projet de lotissement communal dénommé « Lotissement de l'Estran ».

Dans le cadre de ce lotissement, la commune met à la vente 25 lots, qu'elle destine prioritairement aux jeunes ménages qui souhaitent acquérir un terrain pour :

- Y construire un pavillon et y établir leur résidence principale ;
- Y construire un pavillon et le proposer en location avec un bail d'habitation couvert par la loi du 06 juillet 1989.

La commission urbanisme, instaurée par délibération du Conseil Municipal, a établi le présent règlement qui détaille :

- La procédure d'attribution de ces 25 lots ;
- Les engagements des futurs acquéreurs envers la commune ;
- Les engagements de la commune envers les futurs acquéreurs.

3. Procédure d'attribution

La procédure d'attribution de ces 25 lots assure la transparence et l'équité de la municipalité dans la sélection des acquéreurs.

➤ 3.1. Publicité de la procédure

La commercialisation des 25 lots sera annoncée à la population communale par la diffusion d'un article dédié dans le journal municipal ainsi que dans la presse locale.

Le site Internet de la ville mettra également en ligne cet article, ainsi que le présent règlement.

Ce dernier sera par ailleurs communiqué à toute personne en faisant la demande écrite.

➤ 3.2. Dépôt de candidature, modalités, délais

A compter de la délibération du conseil municipal, les candidats intéressés pour acquérir un des 25 lots auront jusqu'au 10 avril 2022 pour transmettre à la Mairie leur dossier complet.

Les dossiers de candidature devront être déposés en mairie sous pli cacheté contre remise d'un accusé de réception avec la date et l'heure. Ils pourront également être adressés à la mairie par courrier recommandé avec accusé de réception. Dans cette hypothèse, la date d'envoi de la candidature sera prise en compte.

Le dossier de candidature sera constitué des éléments suivants, dûment remplis et signés :

- Un courrier motivant la candidature ;
- Le formulaire « demande d'inscription » complété (en annexe) ;
- L'engagement de respecter le présent règlement des attributions, les clauses anti spéculatives et l'attestation de véracité des informations transmises (cf. cases à cocher dans le formulaire d'inscription) ;
- Les différentes pièces ou documents demandés dans le formulaire « demande d'inscription. » sur la liste des terrains communaux de l'Estran.

Les dossiers de candidatures seront enregistrés et numérotés dans leur ordre d'arrivée, sans être ouverts. L'ouverture des dossiers ne pourra se faire qu'en présence des membres de la commission.

➤ 3.3. Admissibilité du dossier et analyse des candidatures

Une commission d'attribution a été créée pour analyser les offres et procéder à la sélection des acquéreurs.

Elle est composée de 4 conseillers municipaux (3 issus du groupe majoritaire et 1 issu du groupe minoritaire) de la commune et de Monsieur le Maire qui en est Président de droit.

La commission d'attribution pourra rejeter tout dossier en cas de non-respect de modalités ou en cas de difficultés rencontrées pour analyser la candidature : absence de pièce, absence de réponse, délais non respectés, informations erronées, etc.

TOUT DOSSIER INCOMPLET SERA REJETE

Les dossiers conformes seront étudiés par les services municipaux au regard des critères définis en chapitre 4. Ce travail sera présenté puis soumis à l'approbation/arbitrage de la commission d'attribution.

➤ 3.4. Décision finale

Les noms des acquéreurs retenus seront connus dans un délai de 2 mois maximum à compter de la date de clôture des dépôts de candidature.

En cas de nombre de points identiques pour plusieurs dossiers, la commission départagera et statuera en conséquence.

En cas de désistement, ou d'incapacité financière du candidat, les lots seront proposés aux candidats suivants par ordre de classement.

4. Critères d'attribution

La commune entend favoriser l'acquisition de résidence principale. Ainsi, seules les personnes physiques souhaitant construire une résidence principale ou faisant l'objet d'un bail de location de 3 ans, seront admissibles.

La commune souhaite en priorité favoriser :

- L'acquisition de la **résidence principale** des personnes en primo accession ou propriétaires d'un petit logement (inférieur à 60 m², de type appartement), souhaitant acquérir leur résidence principale pour la première fois.
- L'acquisition pour les **jeunes familles** (en ménage, avec des enfants présents ou annoncés).

Plusieurs critères sont définis et pondérés selon les grilles suivantes. L'attribution des lots sera effectuée en fonction du nombre de points obtenus, en commençant par celui qui a le plus de points.

PROJET	POINTS
Bien destiné à la résidence principale des candidats	10
Bien destiné à la location annuelle (bail d'habitation couvert par la loi du 06 juillet 1989)	5
SITUATION ACTUELLE	POINTS
Candidat(s) n'ayant jamais été propriétaire de sa résidence principale	10
Candidat(s) n'étant plus propriétaire de sa résidence principale depuis plus de 2 ans	5
Candidat(s) n'étant plus propriétaire de sa résidence principale depuis moins de 2 ans	2
SITUATION FAMILIALE	POINTS
<i>Age moyen des candidats à l'accession (ou âge du candidat s'il est seul – situation à la date de dépôt du dossier) :</i>	
Jusqu'à 35 ans	10
De 36 à 45 ans	5
46 ans et plus	1
NOMBRE D'ENFANT(S)	POINTS
<i>Situation à la date de dépôt du dossier (nombre de points par enfant)</i>	
Jusqu'à 3 ans	4
De 3 à 6 ans	3
De 7 à 10 ans	2
De 11 à 18 ans	1
SITUATION PARTICULIERE	POINTS
Handicap d'une personne du foyer (taux d'incapacité de 50 % minimum), quel que soit son âge	5

5. Principes généraux

Les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par lot, la subdivision des lots étant proscrite, et ne destine le bien acquis qu'à un usage d'habitation.

➤ 5.1 Délais de construction

Les candidats s'engagent à débiter les travaux de construction de leur maison dans un délai de 2 ans maximum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition. Ils s'engagent également à avoir achevé les travaux de construction dans un délai de 2 ans maximum à compter de la date d'octroi du permis de construire. La construction devra impérativement être achevée dans ce délai. Dans ce délai, les candidats devront déposer en Mairie la Déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT).

Au-delà, la commune de SAINT POL DE LEON aura la possibilité de reprendre le terrain au prix d'achat.

➤ 5.2 Clauses anti-spéculatives

Chaque candidat ne peut postuler qu'à l'acquisition d'un seul lot.

Pour éviter toute spéculation contraire à l'esprit de la présente opération, la commune a décidé d'établir des clauses anti spéculatives qui seront incluses dans chaque acte notarié :

- **1) Destination du bien** : les acquéreurs s'engagent à affecter le bien immobilier acquis à leur propre résidence principale pendant une durée de 10 ans minimum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition, ou en location via un bail d'habitation couvert par la loi du 06 juillet 1989.

- **2) Dérogations au principe d'inaliénabilité** : Il pourra être dérogé à ces clauses anti-spéculatives si l'acquéreur démontre qu'il vend son bien sans réaliser de plus-value et s'il justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie.

Sont admis, de manière restrictive, une mutation professionnelle à plus de 50 Km du lieu du précédent travail, une séparation ou un divorce, une incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction.

- **3) Pacte de préférence** : la commune de SAINT POL DE LEON souhaite que ses objectifs ne soient pas remis en cause en cas de vente pour cause majeure. Dans ce cas, l'attributaire du lot consent à proposer son bien à la commune en cas de vente anticipée afin qu'elle se porte acquéreuse si elle le juge opportun. La commune pourrait user au besoin de son droit de préemption urbain. En cas de non-respect de l'une ou plusieurs de ces clauses, la vente sera révoquée et le terrain reviendra de plein droit à la commune après mise en demeure préalable à l'acquéreur, il y sera fait référence dans l'acte notarié. Le prix payé sera remboursé à l'acquéreur sans réévaluation, les divers frais payés par l'acquéreur restant à sa charge.

➤ **5.3 Règlement d'attribution**

Les candidats devront attester avoir pris connaissance de l'ensemble des modalités du présent règlement d'attribution, et d'en accepter le contenu.

➤ **5.4 Engagements de la commune**

Les lots proposés à la vente seront viabilisés, à savoir pourvus des réseaux d'eau potable et d'eaux usées, lignes de téléphone et d'alimentation électrique. Les branchements définitifs restent à la charge des acquéreurs.

Chaque lot sera borné, l'achat d'un plan de vente restant à la charge de l'acquéreur (garanti de surface et de limites).

Les 25 lots sont destinés à favoriser l'accession à la propriété ou la location de longue durée (bail d'habitation couvert par la loi du 06 juillet 1989).