



Lotissement « Les jardins du stade »

Règlement d'attribution des lots à bâtir

Approuvé en séance du conseil municipal du 4 septembre 2018

1	Préambule.....	p 3
2	Objet de l'opération.....	p 3
3	Procédure d'attribution.....	p 3
	3.1 Dépôt de candidature, modalités, délais.....	p 3
	3.2 Admissibilité du dossier, analyse des candidatures.....	p 4
	3.3 Décision finale.....	p 4
4	Critères d'attribution.....	p 4
5	Conditions particulières.....	p 5
	5.1 Règlement du lotissement.....	p 5
	5.2 Délais de construction et destination du bien.....	p 5
	5.3 Clauses anti-spéculatives.....	p 6
	5.4 Engagements de la commune.....	p 6
	5.5 Règlement d'attribution et confirmation de réservation	p 7
6	Annexes	
	Annexe 1 : plan de situation	
	Annexe 2 : plan de masse	
	Annexe 3 : règlement du lotissement	
	Annexe 4 : formulaire « candidature d'acquisition »	
	Annexe 5 : tableau des prix des ventes et répartition de la surface de plancher	

1 Préambule

La commune de LIGNAN SUR ORB entend mener une politique d'urbanisme soucieuse de l'intégration des projets immobiliers, en particulier ceux en densification de l'habitat existant. Elle souhaite également favoriser l'accès à la propriété de primo-accédants, ainsi que la création de logements locatifs sociaux pour répondre aux demandes de sa population et dont la réalisation a été confiée au bailleur social « Un toit pour tous ».

2 Objet de l'opération « Les jardins du stade »

La commune de LIGNAN SUR ORB est propriétaire d'un terrain qui fait l'objet d'un projet de lotissement dénommé « Les jardins du stade », le long de la RD 19, près du centre culturel, du groupe scolaire et des futures salles associatives.

Dans le cadre de ce lotissement, la commune met à la vente 24 lots qu'elle destine **prioritairement** aux primo-accédants.

La commune a établi par délibération du conseil municipal du 4 septembre 2018, le présent règlement qui détaille :

- la procédure d'attribution des 24 lots à bâtir,
- 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 24 lots assure la transparence et l'équité de la municipalité dans son choix des acquéreurs.

3.1 Dépôt de candidature, modalités, délais

Les candidats intéressés par l'acquisition d'un lot disposeront jusqu'au **15 octobre 2018** pour transmettre leur dossier complet.

Les dossiers de candidature devront être déposés en mairie sous pli cacheté contre remise d'un accusé de réception horodaté. Aucune demande adressée par courrier ne sera recevable, ceci afin d'éviter tout litige sur les jours ou heures de dépôt.

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

- un courrier motivant la candidature
- le formulaire « candidature d'acquisition » complété et les engagements signés,
- les différentes pièces ou documents demandés comme rappelés sur le formulaire « candidature d'acquisition ».

Les dossiers de candidature 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.

3.2 Admissibilité du dossier, analyse des candidatures

Une commission d'attribution sera constituée pour analyser les candidatures et décider des futurs acquéreurs. Elle sera constituée d'élus.

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

Les dossiers conformes seront étudiés au regard des critères définis au chapitre 4.

En cas de dossier incomplet, les candidats disposeront d'un délai de 8 jours à compter de la relance pour apporter les documents manquants.

3.3 Décision finale

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

L'attribution des lots sera effectuée en fonction du nombre de points obtenus, en commençant par celui qui aura obtenu le plus de points.

En cas de nombre de points identiques, la commission d'attribution fixera selon quelles modalités les candidats seront départagés : tirage au sort, ordre d'arrivée ...

Les candidats non attributaires seront inscrits sur une liste d'attente.

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. Seules les personnes physiques souhaitant construire une résidence principale d'un seul logement seront admissibles.

Ne seront pas recevables les candidatures pour établir une résidence secondaire, un bien à la location, des bureaux ou un local, ni celles présentées par les professionnels de l'immobilier (promoteurs, gestionnaires de biens, etc...).

Critère 1 : Primo-accédant

Appréciation	Points
Candidat(s) n'ayant jamais été propriétaire(s) de sa (leur) résidence principale	100
Candidat(s) n'étant plus propriétaire(s) de sa (leur) résidence principale depuis au moins 2 ans	50

Critère 2 : Lien avec la commune

Appréciation	Notation
Candidature d'une personne seule ou d'un couple résidant depuis au moins 2 ans à une distance d'au plus 15 km de la commune (1)	20
Candidature d'une personne seule ou d'un couple dont l'un au moins des conjoints travaille depuis au moins 2 ans à une distance d'au plus 30 km de la commune (1)	10
Candidature d'une personne seule ou d'un couple dont l'un au moins des conjoints est en lien générationnel avec un ou des habitants de la commune (2)	30

(1) Les durées sont calculées à compter de la date de dépôt de la candidature. Pour les couples, chaque condition exigée doit être respectée par au moins l'un des conjoints.

(2) On entend par lien intergénérationnel, enfant, parents, grands-parents.

Critère 3 : Situation familiale

Appréciation	Points
Candidature d'un couple sans enfant mineur ou à naître	40
Candidature d'une personne seule avec 1 enfant mineur ou à naître	20
Candidature d'un couple avec 1 enfant mineur ou à naître	50
Candidature d'une personne seule avec au moins 2 enfants mineurs ou à naître	30
Candidature d'un couple avec au moins 2 enfants mineurs ou à naître	60
Si le candidat, ou l'un des conjoints pour les couples, ou un enfant majeur vivant au foyer, est titulaire de l'allocation adulte handicapé avec un taux d'invalidité de 80%.	+5

5 Conditions particulières

5.1 Règlement du lotissement

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan de situation du lotissement « Les jardins du stade » (annexe 1), de son plan de masse (annexe 2) et du règlement de lotissement applicable pour tout acquéreur des lots le constituant (annexe 3). Ce règlement définit en particulier les dispositions à respecter pour les constructions (distances des limites séparatives, hauteur...).

Les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par lot, la subdivision des lots étant proscrite, et ne destiner le bien acquis qu'à un usage d'habitation. Il est donc interdit d'y exercer une action commerciale ou artisanale.

5.2 Délais de construction et destination du bien

Les candidats s'engagent à débiter les travaux de construction de leur maison dans un délai d'un an 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 3 ans maximum à compter de la date d'octroi du permis de construire.

Les candidats 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 sans pouvoir le louer durant cette période.

A défaut de respecter ces obligations, l'acquéreur sera redevable de dommages et intérêts déterminés comme suit : pénalité forfaitaire de 50 €/m².

5.3 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/ Principe d'inaliénabilité

Les acquéreurs s'interdisent toute aliénation à titre onéreux ou gracieux du bien acquis durant un délai de 10 ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.
Toute mutation, exception faite des transmissions par voie successorale, seront soumises à l'accord préalable de la mairie.

2/ Dérogation au principe d'inaliénabilité

Il pourra être dérogé au principe d'inaliénabilité si l'acquéreur justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie rendant nécessaire la revente du bien.

Sont admis : le décès de l'acquéreur ou de son conjoint ou de son partenaire pacsé, le divorce ou la rupture du PACS sans poursuite d'une relation de concubinage, la séparation avérée de concubins, la mutation ou la mobilité professionnelle à plus de 80 km du domicile, une période de chômage de 12 mois consécutifs, l'invalidité ou l'incapacité reconnue.

Tout projet de mutation devra au préalable avoir été porté à la connaissance de la commune par l'acquéreur devenu vendeur ou donateur par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 2 mois précédant l'acte notarié devant constater la mutation. Les éléments à porter à la connaissance de la commune sont précisés dans l'acte notarié d'acquisition.

Toute mutation qui interviendrait en contradiction avec ce qui précède, ou qui n'aurait pas été agréée par la commune expressément ou tacitement, rendra exigible une indemnité au titre de la clause pénale.

Le montant de cette indemnité est fixé à 50 000€. Cette indemnité sera réduite de 10% par année de détention, de sorte qu'il ne sera plus rien dû après 10 ans.

5.4 Engagements de la commune

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

Chaque lot sera borné, les frais de géomètre restant à la charge de l'acquéreur (garantie de surface et limites).

L'ensemble de ces lots est destiné à favoriser l'accès à la propriété à un prix abordable.

Ces terrains sont proposés à un prix inférieur à celui habituellement pratiqué sur le marché immobilier.

Le prix de vente TTC est fixé à 228 €/m², hors frais de notaire (voir tableau prix des terrains).

Le prix des lots comprend :

- le terrain viabilisé,
- les équipements suivants : clôtures sur rue, portillon d'entrée, boîte aux lettres, 2 places de stationnement en béton balayé ouvertes sur la voie.

5.5 Règlement d'attribution et confirmation de réservation

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

Un chèque de réservation de 10% du montant du terrain devra être versé par le futur acquéreur pour confirmer sa réservation.

Fait à Lignan sur Orb, le 4 septembre 2018.

