

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOTS

Lotissement Saint-Hugeon 5 – Ville de Lannion

1. Préambule

Soucieuse de répondre au déficit de logements et maintenir l'attractivité de son territoire, la ville de LANNION intègre à sa politique locale des projets immobiliers de type lotissement qui viennent compléter l'offre de requalification urbaine du centre-ville.

La ville de LANNION souhaite ainsi favoriser la création de logements pour permettre l'accession à la propriété des jeunes ménages mais aussi dans un souci de mixité intergénérationnelle, favoriser l'accueil de seniors souhaitant se rapprocher des services de la ville-centre.

C'est dans ce contexte que la ville de LANNION mène le projet de lotissement communal de 44 lots dénommé "Saint-Hugeon 5" (dont 36 lots à vendre par la commune).

2. Objet de l'opération de lotissement « Saint-Hugeon 5 »

La ville de Lannion a acquis il y a une vingtaine d'année, des terrains sur le quartier de Saint-Hugeon qui ont déjà fait l'objet de plusieurs tranches de lotissements communaux dénommés « Lotissement de Saint-Hugeon 1, 2, 4 et 6 ». Il s'agit de la 5ème tranche d'urbanisation de ce secteur.

Dans le cadre de ce lotissement, la commune met à la vente 36 lots, qu'elle destine prioritairement aux jeunes ménages ou seniors (Plus de 65 ans) qui souhaitent acquérir un terrain pour y construire un pavillon et y établir leur résidence principale. 2 lots sont réservés pour un projet d'habitats participatifs (Lot 10 et 11).

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

- La procédure d'attribution de ces 36 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 36 lots assure la transparence et l'équité de la municipalité dans la sélection des acquéreurs.

> 3.1. Publicité de la procédure

La commercialisation des 36 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

Les candidats intéressés pour acquérir un des 36 lots auront jusqu'au **22 décembre 2023 - 12h** pour déposer à la ville de Lannion leur dossier complet.

Les dossiers de candidature devront être déposés à la Direction des Services Techniques – 11 Bd Louis Guilloux sous pli cacheté contre remise d'un accusé de réception avec la date et l'heure. Ils ne pourront pas être adressés par courrier.

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

- Un courrier motivant la candidature ;
- Le formulaire « candidature d'acquisition » complété (en annexe) ;
- L'engagement de respect du règlement du lotissement;
- 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) ;
- Avis d'imposition de l'année n-2 et celui des autres membres du ménage permettant de justifier l'éligibilité au prêt à Taux zéro.
- Les différentes pièces ou documents demandés dans le formulaire « candidature d'acquisition. » sur la liste des terrains communaux du lotissement Saint-Hugeon 5.

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 5 conseillers municipaux (4 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 du présent règlement (absence de pièces, absence de réponses aux demandes de précision lors de l'analyse de la candidature, 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.

La commission se réserve le droit de demander des précisions, des pièces complémentaires.

Le travail d'analyse réalisé par les services municipaux 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 ville entend favoriser l'acquisition de résidence principale, à défaut d'une résidence faisant l'objet d'un bail d'habitation couvert par la loi du 06 juillet 1989.

Les acquisitions pour des locations saisonnières, de courte durée ou très courte durée ne sont pas admises.

La commune souhaite en priorité favoriser :

- L'acquisition pour la construction d'une **résidence principale** des personnes en primo accession ou propriétaires d'un petit logement (inférieur à 50 m², de type appartement T2), souhaitant acquérir leur résidence principale pour la première fois.
- L'acquisition par de **jeunes familles** (en ménage, avec des enfants présents ou annoncés).
- L'acquisition par du public seniors (65 ans et plus). 7 lots au maximum seront commercialisés pour ces candidatures. La commission se réserve le droit d'augmenter le nombre de lots réservés au public seniors en cas de commercialisation insuffisante.

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.

Critère 1 : PRIMO ACCESSION – PROPRIETAIRES DE PETIT LOGEMENT	POINTS
Candidature d'une personne ou ménage dont aucun n'a jamais été propriétaire	50
Candidature d'une personne ou ménage dont l'un des conjoints est propriétaire d'un petit logement (inférieur à 50m ² - T2 ou moins)	30
Candidature d'une personne ou ménage n'étant plus propriétaire depuis plus de deux ans	50
Critère 2 : SITUATION FAMILIALE	POINTS
Candidature d'un couple ou personne seule avec deux enfants mineurs ou 1 enfant + 1 enfant à naître (ou en voie d'adoption)	60
Candidature d'un couple ou personne seule avec 1 enfant mineur ou 1 enfant à naître (ou en voie d'adoption)	50
Candidature d'un ménage sans enfant	40
Bonus candidature d'un couple (de 65ans ou plus) ou d'une personne seule (de 65 ans ou plus) habitant sur le territoire de LTC	20
Bonus pour une candidature d'une personne ou ménage dont : - l'un des conjoints a une Reconnaissance de la Qualité de Travailleur Handicapé (RQTH) ou bénéficie de l'Allocation aux Adultes Handicapés(AAH) - l'un des enfants bénéficie de l'Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé (AEEH)	40
Critère 3 : SITUATION FINANCIERE ET PATRIMONIALE	POINTS
Candidature dont le niveau de ressource est inférieur à celui fixé pour l'octroi du prêt à taux zéro et ayant un plan de financement du projet suffisant	30
Critère 4 : LIEN AVEC LA COMMUNE	POINTS
Candidature d'une personne seule ou d'un ménage (dont l'un des conjoints au moins) travaillant à Lannion et résidant depuis au moins deux ans dans un rayon d'au moins 20km de la commune (rayon ayant pour centre La Mairie de Lannion)	20
Candidature d'une personne seule ou d'un ménage locataire d'un logement à Lannion	20
Candidature d'une personne seule ou d'un ménage dont l'un des conjoints au moins est en lien générationnel direct (Père/Mère/Fils/Fille) avec un ou des habitants de la commune	30

5. Principes généraux

Les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par lot; la subdivision des lots étant proscrite (sauf pour les lots 10 à et 11 dans le cadre d'un projet d'habitats participatifs), 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 3 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 ville de Lannion 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 à défaut d'une résidence faisant l'objet d'un bail d'habitation couvert par la loi du 06 juillet 1989 pendant une durée de 10 ans.

- **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 ville de LANNION 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.

34 lots sont destinés à favoriser l'accession à la propriété (Lots 1 à 8, 12 à 19, 21 à 26, 28 à 29, 31 à 40).

Les lots 9, 20, 27, 30, 41 et 42 sont destinés à la construction de logements sociaux.

Les lots 10 et 11 sont réservés à un projet d'habitats participatifs. Sans candidature de porteurs de projet déposée le 22 décembre 12h, ces lots seront remis à la vente. Les candidatures seront analysées dans le cadre du présent règlement.