



**REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOTS EN PRIMO-ACCESSION
« Eco-hameau USSOL »**

Approuvé au Conseil Municipal du 17 décembre 2019

Préambule

1- Programme d'aménagement de l'Eco-hameau d'Ussol.....	2
2- Procédure d'attribution.....	2
2-1 Publicité de la procédure.....	2
2-2 Dépôt de la candidature, modalités, délais.....	2
2-3 Admissibilité du dossier, analyse des candidatures.....	3
2-4 Décision finale.....	3
3- Critères d'attribution.....	3-5
4- Conditions particulières.....	5
4-1 Règlement de l'Eco-hameau.....	5
4-2 Délais de construction.....	6
4-3 Clauses anti-spéculatives.....	6
4-4 Règlement d'attribution.....	6
5- Annexes.....	7
5-1 Plan de situation.....	7
5-2 Plan de masse.....	7
5-3 Règlement de l'Eco-hameau	7
5-4 Tableau des ressources maximales ouvrant droit au PTZ...7	

PREAMBULE

La Commune de Saint-Rémy a souhaité engager une politique d'urbanisme permettant une accession à la propriété pour les jeunes ménages du territoire à des coûts modérés dans un contexte immobilier tendu ; elle souhaite également la création de logements locatifs sociaux. Le projet d'Eco-hameau Ussol répond à cette ambition et, situé dans un secteur particulièrement sensible d'un point de vue naturel et patrimonial, se veut par ailleurs exemplaire en termes de conception. Enfin, le « vivre ensemble » est une des règles fondamentales de l'Eco-hameau qui devra être partagée par les futurs acquéreurs.

1- Programme d'aménagement de l'Eco-hameau USSOL

Situé à 1,4km du centre-ville, le terrain du futur Eco-hameau est bordé au Nord par la RD99. L'entrée de la zone se fait depuis la RD99a via un carrefour en T. Une voie principale entre la RD99a et le chemin d'Ussol est partiellement ouverte à la circulation automobile pour desservir les parkings mutualisés. Le reste du site reste piéton.

Le terrain sera occupé essentiellement par de l'habitat individuel. Des espaces seront également aménagés pour accueillir des placettes, articulées autour de l'évocation des vestiges romains présents sur le site, de stationnement de 52 places (dont 2 PMR et 4 avec bornes de recharge électrique) qui s'organisera en bataille le long de la voie Nord/Sud, de jeux d'enfants (l'aire dédiée à ces jeux sera agrémentée d'arbres de grande hauteur pour apporter de l'ombre et de la fraîcheur en été), des jardins familiaux et des jardins partagés.

Le plan d'aménagement de l'Eco-Hameau se compose de logements à l'Est dans la zone constructible et de jardins partagés à l'Ouest.

2- Procédure d'attribution

La procédure d'attribution des 18 lots assure la transparence et l'équité dans le choix des candidats à l'accession, opérée par la municipalité.

Ce règlement a été à ce titre soumis pour avis à une commission ad hoc et une commission ad hoc sera constituée afin d'assister le conseil municipal dans l'analyse des dossiers de candidatures. Après avis de la commission, le conseil municipal arrêtera la liste des candidats retenus et organisera la procédure d'attribution, définie au point 2-4.

2-1 Publicité de la procédure :

La commercialisation des lots en primo accession sera annoncée à la population communale par la diffusion d'un article dédié dans la newsletter.

Cet article sera également mis en ligne sur le site Internet de la Ville ainsi que le présent règlement d'attribution.

2-2 Dépôt de candidature, modalités et délais

A compter 13 janvier 2020 (après l'adoption du présent règlement par le Conseil municipal et la parution d'un article sur le site de la Ville), les candidats intéressés pour acquérir un des lots proposés disposeront d'un délai de 12 semaines pour télécharger et transmettre à la Mairie un dossier complet. **Ce dossier devra être déposé sur une plate-forme dédiée (démarches-simplifiées.fr).**

Aucune demande adressée par courrier ne sera recevable.

Le dossier de candidature sera constitué des éléments suivants :

- Un courrier motivant la candidature
- Le formulaire « candidature d'acquisition » complété
- L'engagement de respect du règlement de lotissement
- L'engagement de respecter le présent règlement des attributions, les clauses anti spéculatives et l'attestation de véracité des informations transmises
- Une attestation bancaire de capacité d'emprunt
- Les différentes pièces ou documents listés dans le formulaire « Candidature d'acquisition ».

2-3 Admissibilité du dossier, analyse des candidatures

Sera considéré comme irrecevable tout dossier de candidature :

- Incomplet ;
- Non déposé sur la plate-forme dédiée ;
- Déposé hors délais ;
- Déposé par un professionnel de l'immobilier dans l'exercice de sa profession ;
- Déposé par une personne seule sans enfant ;
- Déposé par une personne ou un ménage dont le niveau de ressource dépasse de 1,5 fois celui fixé pour l'octroi d'un prêt à taux zéro ;
- Déposé pour l'acquisition d'un lot non destiné à supporter la première résidence principale du candidat (dans les conditions définies au tableau 1 point 3) ;
- Déposé pour l'acquisition d'un lot non destiné à supporter la première résidence principale du candidat (habitat collectif, bureaux, locaux d'activité, investissement locatif, résidence secondaire, etc...) ;

Une commission d'attribution sera constituée pour analyser les offres et arrêter la liste des acquéreurs. Elle sera présidée par M. le Maire ou son représentant et de quatre membres de la majorité et d'un membre de l'opposition et du Directeur du CCAS.

La commission d'attribution pourra rejeter tout dossier en cas de non-respect de modalités ou de difficultés rencontrées pour analyser la candidature.

Les dossiers conformes seront examinés au regard des critères définis au point 3.

Les dossiers incomplets ne seront pas examinés.

2-4 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 a obtenu le plus de points.

En cas de nombre de points identiques attribués à plusieurs dossiers, un tirage au sort public et sous contrôle d'huissier sera opéré pour départager les candidats. Le premier candidat tiré au sort se verra attribuer le lot de son choix et ainsi de suite jusqu'épuisement des lots. En cas de désistement, les candidats sur liste complémentaire seront sollicités et auront le choix d'un lot restant à attribuer dans l'ordre de leur classement sur la liste.

3- 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.

La commune souhaite retenir les critères suivants :

- **Critère 1** : aider à l'acquisition de la résidence principale des personnes en primo-accession : c'est-à-dire souhaitant acquérir leur résidence principale pour la première fois. Il sera obligatoire que les deux conjoints remplissent cette condition.
- **Critère 2** : Favoriser les personnes en lien avec la commune, c'est-à-dire résidant et/ou travaillant sur le territoire.
- **Critère 3** : aider les personnes aux revenus ou aux opportunités personnelles insuffisantes pour acquérir un bien aux prix du marché libre, mais cependant suffisants pour pouvoir financer l'acquisition du terrain objet de la candidature, et la construction du logement.
- **Critère 4** : Favoriser l'acquisition de jeunes gens engagés familialement (priorité sera donnée aux couples¹ avec enfants ou enfants à naître).

Les critères sont pondérés selon les grilles suivantes.

Critère 1 : Primo-accession d'une résidence principale : 50 points

Situation du candidat	Notation
Bien non destiné à la résidence principale du candidat	Dossier irrecevable
Candidature d'un professionnel de l'immobilier	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne ou d'un couple dont l'un des conjoints au moins est propriétaire d'un logement dans un rayon de 25 km de Saint-Rémy	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne ou d'un couple dont l'un des conjoints au moins a été propriétaire d'un logement mais dont aucun conjoint ne l'est depuis au moins 2 ans à la date du dépôt de la candidature	40
Candidature d'une personne ou d'un couple dont aucun des conjoints n'a jamais été propriétaire d'un logement à la date du dépôt de la candidature	50

Critère 2 : Lien avec la commune et antériorité des demandes d'acquisition de lots communaux : 60 points

Situation du candidat	Notation
Candidature d'une personne seule ou d'un couple résidant à Saint-Rémy ou résidant depuis au moins deux ans à une distance d'au plus 12 kms de la commune à compter de la date de dépôt de la candidature et dont l'un d'eux travaille à Saint-Rémy.	25
Candidature d'une personne seule ou d'un couple dont l'un des deux conjoints au moins a des liens générationnels avec un ou des habitants de la commune (ascendants ou descendants – filiation directe).	10
Candidature d'une personne déjà candidate sur des opérations d'attribution de lots communaux sur la commune de st Rémy et non retenue. ²	25

¹ Un couple est constitué de deux personnes mariées ou unies par un PACS. Deux personnes vivant en concubinage seront considérées en couple seulement si elles sont parents d'au moins un enfant.

Critère 3 : Situation patrimoniale et financière : 50 points

Situation du candidat	Notation
Candidature d'une personne ou d'un ménage dont le niveau de ressources dépasse de 1,5 fois celui fixé pour l'octroi d'un prêt à taux zéro ² .	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne ou d'un ménage dont le niveau de ressources se situe entre une fois et 1,5 fois celui fixé pour l'octroi d'un prêt à taux zéro ³ .	25
Candidature d'une personne ou d'un ménage dont le niveau de ressources ne dépasse pas celui fixé pour l'octroi d'un prêt à taux zéro	50

Critère 4 : Situation familiale et personnelle : 50 points

Situation du candidat	Notation
Candidature d'une personne seule sans enfant	Dossier irrecevable
Candidature d'un couple sans enfant	20
Candidature d'une personne seule ou d'un couple avec un enfant mineur ou à naître	30
Candidature d'une personne seule ou d'un couple avec au moins deux enfants mineurs ou à naître	40
Si le candidat ou l'un des conjoints, pour un couple, est titulaire de l'allocation d'adulte handicapé avec un taux d'invalidité de 80%	10

4- Conditions particulières

4-1 Règlement du lotissement

Les candidats devront déclarer avoir pris connaissance du plan de situation de l'Eco-hameau, de son plan de masse, du règlement de l'Eco-hameau applicable. Ce règlement définit en particulier les dispositions à respecter pour les constructions. Les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par lot (la subdivision des lots est interdite) et à ne destiner le bien acquis qu'à un usage d'habitation. Il est donc interdit d'y exercer une activité commerciale.

4-2 Délais de construction

² La commune de Saint-Rémy-de-Provence est dans la zone B1, les conditions d'octroi d'un prêt à taux zéro (PTZ)

³ La commune de Saint-Rémy-de-Provence est dans la zone B1, les conditions d'octroi d'un prêt à taux zéro (PTZ)

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 signature de l'acte notarié d'acquisition du terrain (Clause qui devra être rédigée dans l'acte d'acquisition, qui plus largement devra annexer le présent règlement). Ils s'engagent également à avoir achevé les travaux de construction dans un délai de trois ans maximum à compter de la date d'octroi du permis de construire.

q

4-3 Clauses anti-spéculatives

Chaque candidat ne peut postuler qu'à 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 :

- Destination du bien : 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.
- Principe d'inaliénabilité et dérogation : les candidats s'interdisent toute aliénation du bien acquis durant un délai de 10 ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition. Une dérogation sera admise en cas de force majeure (mutation professionnelle à une distance de plus de 50km du précédent lieu de travail, une séparation ou un divorce, incapacité financière à assumer le projet de construction).
- Pacte de préférence : la commune de St Rémy consent un effort financier dans cette opération ; aussi, en cas de vente anticipée pour cas de force majeure, l'attributaire du lot devra proposer son bien à la commune afin qu'elle se porte acquéreur si elle le souhaite.

En cas de non-respect d'une de ces clauses, la vente sera révoquée et le terrain reviendra de plein droit à la commune après mise en demeure préalable de l'acquéreur. Le prix payé sera remboursé à l'acquéreur sans réévaluation, les divers frais payés par l'acquéreur restant à sa charge.

4-4 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.

ANNEXES

1- Plan de situation

2- Plan de masse

«

3- Projet de règlement de l'Eco-hameau

4- Tableau des ressources ouvrant droit au PTZ

**Signature des membres de la
commission d'attribution :**

NOM

PRENOM

SIGNATURE

**Signature des candidats à
l'acquisition :**

NOM

PRENOM

SIGNATURE