



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

Soumis à l'approbation du Conseil Municipal du 17 mai 2022

PRÉAMBULE	1
1. Programme d'aménagement de l'Eco-hameau USSOL.....	2
2. Procédure d'attribution.....	2
3. Critères d'attribution.....	3

PRÉAMBULE

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 lots assure la transparence et l'équité dans le choix des candidats à l'accession, opéré par la municipalité. Ce règlement a été à ce titre soumis pour avis à une commission ad hoc.

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 le journal municipal.

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 du 23 mai 2022 (après l'adoption du présent règlement par le Conseil municipal et la parution du journal municipal), les candidats intéressés pour acquérir un des lots proposés disposeront d'un nouveau délai (indiqué sur la plate-forme) pour télécharger et transmettre en ligne 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
- Un plan de financement et les garanties bancaires associées pour attester de la capacité d'achat du terrain et du logement
- Les différentes pièces ou documents listés dans le formulaire « Candidature d'acquisition ».

2-3 Admissibilité du dossier, analyse des candidatures

Une commission d'attribution ad hoc sera constituée pour analyser les offres et arrêter la liste des acquéreurs. Elle sera constituée d'élus du groupe majoritaire et d'un représentant de l'opposition et de membres 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.

En cas de nombre de points identiques attribués à plusieurs dossiers, un tirage au sort public pour chaque lot et sous contrôle d'huissier sera opéré pour départager les candidats.

Trois options sont ici envisagées :

- **Option 1** : tirage au sort des 18 candidats et établissement d'une liste complémentaire avec classement par ordre de tirage. Le premier candidat tiré au sort se voit attribué le lot 1. Si ce lot ne lui convient pas, le lot est proposé au candidat n°2 dans l'ordre du tirage au sort jusqu'à épuisement de la liste des candidats et des lots.
- **Option 2** : chaque candidat tiré au sort se voit attribuer un lot (ex : lot 1 pour le candidat n°1, lot 2 pour le candidat n°2. En cas de désistement, les candidats sur liste complémentaire se voient attribuer les lots auxquels les candidats tirés au sort ont renoncé par ordre de classement (ex : le candidat n°2 se désiste pour le lot 2, celui-ci est proposé au 1^{er} candidat sur liste complémentaire).
- **Option 3** : chaque candidat fait le choix d'un ou plusieurs lots (à partir du plan de masse). Un tirage au sort est opéré par lot.

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

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	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	30
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 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.	25
Candidature d'une personne seule ou d'un couple dont l'un des deux conjoints au moins travaille depuis au moins deux ans à une distance d'au plus 25 kms de la commune.	5
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.	20
Candidature d'une personne déjà candidate sur des opérations d'attribution de lots communaux sur la commune de st Rémy et non retenue.	10

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 celui fixé pour l'octroi d'un prêt à taux zéro ² .	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne ou d'un ménage dont le dossier ne présente pas de plan de financement suffisant (évaluation de la capacité financière : promesse de prêt assurant le financement du projet immobilier complet).	Dossier irrecevable
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 et présentant un plan de financement suffisant.	50

Critère 4 : Situation familiale et personnelle : 65 points

Situation du candidat	Notation
Candidature d'une personne seule sans enfant	Dossier irrecevable
Candidature d'un couple sans enfant mineur ou à naître	30
Candidature d'une personne seule avec un enfant mineur ou à naître	20
Candidature d'un couple avec un enfant mineur ou à naître	50
Candidature d'une personne seule avec au moins deux enfants mineurs ou à naître	30
Candidature d'un couple avec au moins deux enfants mineurs ou à naître	60
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"%	+ 5

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.

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

4-2 Délais de construction

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. 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.

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- 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