

Saran

{ Ensemble, vivons notre ville ! }



www.saran.fr

**Règlement d'attribution des lots à bâtir
pour la construction d'une résidence principale
de primo-accédants**

« Lotissement communal des Tulipes »

1. Objet de l'opération « Les Tulipes »

La commune de Saran est propriétaire d'un ensemble foncier qui fait l'objet d'un projet de lotissement communal dénommé « Lotissement Les Tulipes », situé au 3034 ancienne Route de Chartres.

Dans le cadre de ce lotissement, la commune met à la vente 14 lots à bâtir, libres de constructeurs, qu'elle destine prioritairement aux saranais primo-accédants, et/ou aux propriétaires de petits appartements, qui souhaitent acquérir un terrain pour y construire leur résidence principale.

Le Conseil municipal du **25 mars 2022**, a établi le présent règlement qui détaille :

- La procédure d'attribution de ces 14 lots,
- Les engagements des futurs acquéreurs envers la commune,
- Les engagements de la commune envers les futurs acquéreurs.

2. Commercialisation et Candidature

La commune de Saran souhaite que la commercialisation du lotissement communal des Tulipes soit réalisée de façon transparente. C'est pour cette raison que les modalités ont été adoptées par une délibération du conseil municipal, le **25 mars 2022**, qui établit la procédure d'attribution des 14 lots et assure ainsi l'équité de la municipalité dans le choix des acquéreurs.

Toutes les démarches de candidature devront être réalisées auprès de la mairie.

La vente des lots est réservée exclusivement aux personnes physiques. Les sociétés ou les structures collectives, qui répondent à des objectifs d'investissement ou de promotion immobilière, ne peuvent pas candidater.

2.1. Publicité de la procédure

La commercialisation des 14 lots à bâtir sera annoncée à la population communale par la diffusion d'un article dédié dans le journal municipal du mois d'Avril 2022.

Le site Internet de la ville mettra également en ligne l'information ainsi que le présent règlement.

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

2.2. Dépôt de candidature, modalités, délais

Les candidatures sont ouvertes à compter du **1^{er} avril 2022**.

Les candidats intéressés pour acquérir l'un des 14 lots doivent transmettre leur dossier de candidature complet, avant le **13 Mai 2022** à Madame le Maire,

- soit par voie postale (Direction de l'Aménagement, Place de la liberté, 45770 SARAN)
- soit par voie dématérialisée (amenagement@ville-saran.fr).

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

- ✓ Le présent règlement d'attribution, paraphé et signé,
- ✓ Le règlement du lotissement, paraphé,
- ✓ Le formulaire « Candidature d'acquisition » complété et signé, comprenant notamment la motivation de la demande

2.3. Admissibilité du dossier, analyse des candidatures

Une commission d'attribution a été créée pour valider les demandes.

Elle est composée d'élus de la commune dont Madame le Maire qui est Présidente de droit.

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

Les dossiers seront instruits et vérifiés en amont par la Direction de l'Aménagement et soumis à l'approbation de la commission. Les dossiers complets et conformes seront étudiés et classés au regard des points obtenus suivant les critères définis au chapitre 3 du présent règlement.

TOUT DOSSIER INCOMPLET SERA REJETÉ

2.4 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, **soit au plus tard le 13 juillet 2022.**

En cas de nombre de points identiques pour plusieurs dossiers, la commission fixera selon quelles modalités les candidats seront départagés (tirage au sort, ordre d'arrivée, ...) et statuera en conséquence. Les candidats non attributaires d'un lot seront inscrits sur une liste d'attente.

3. Critères d'attribution

L'acquisition d'un terrain est destinée à la **construction d'une résidence principale**. Seules les **personnes physiques** souhaitant construire une résidence principale **d'un seul logement** seront admissibles. Il ne sera attribué qu'un seul lot par candidat (qui ne pourra pas acquérir un autre lot sur l'opération).

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.).

La commune analysera les candidatures en fonction des critères suivants :

3.1. 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, ou des personnes propriétaire d'un petit logement qui souhaitent le vendre pour faire construire une habitation plus vaste. Pour un ménage il sera obligatoire que les deux conjoints remplissent les conditions.*

Bien non destiné à la résidence principale	Dossier irrecevable
Candidature d'un professionnel de l'immobilier	Dossier irrecevable
Personne ou Ménage locataire, n'ayant jamais été propriétaire d'un logement	50 points
Personne ou Ménage locataire, n'ayant pas été propriétaire de son logement depuis plus de 1 ans	45 points
Personne ou ménage dont l'un des conjoints est propriétaire d'un petit logement	30 points

3.2 Critère 2 : Favoriser les personnes en lien avec la commune, c'est-à-dire résidant et/ou travaillant sur le territoire ou aux environs, et renforcer les liens intergénérationnels.

Personne, ou l'un des conjoints du ménage, RÉSIDE à Saran depuis au moins 1 an à la date du dépôt du dossier	50 points
Personne, ou l'un des conjoints du ménage, RÉSIDE sur la métropole d'Orléans depuis au moins 1 an à la date du dépôt du dossier	25 points
Personne, ou l'un des conjoints du ménage, TRAVAILLE à Saran depuis au moins 1 an à la date du dépôt du dossier	30 points
Personne, ou l'un des conjoints du ménage, TRAVAILLE sur la métropole d'Orléans depuis au moins 1 an à la date du dépôt du dossier	10 points
Lien intergénérationnel (parents / grands-parents / enfants) avec une personne ou un ménage résidant à Saran	5 points par ménage

Par ailleurs, si le demandeur, l'un des conjoints du ménage, ou un enfant majeur vivant au foyer est **titulaire de l'allocation adulte handicapés avec taux invalidité de 80 %**, 10 points supplémentaires seront attribués.

4. Réserve et Acquisition

4.1. Réserve

Toutes les démarches de réserve devront être réalisées auprès de la Direction Aménagement de la mairie de Saran. Le candidat devra transmettre son dossier de candidature complet pour demander la réserve d'un terrain (en indiquant jusqu'à 3 choix de lot par ordre de préférence). Les candidatures seront classées suivants le nombre de point obtenus d'après les critères indiqués au chapitre 3.

A compter de la notification de l'attribution d'un lot à un demandeur, une promesse de vente devra être signée dans un délai maximum de 2 mois. A défaut, la réserve du terrain sera caduque.

Une liste d'attente générale sera réalisée, sans distinction des lots souhaités. Les candidats seront appelés selon leur ordre d'inscription dans la liste d'attente, déterminé en fonction du nombre de points obtenus par le candidat.

4.2. Promesse authentique

La promesse de vente sera signée pour une durée de 8 mois, à l'exception des promesses de vente pour les lots 7, 8, 9 et 10 dont la durée sera portée à 12 mois compte tenu de l'état actuel du site (emplacement du stand de tir en cours de démolition).

Cette promesse de vente engage la commune, qui réservera l'exclusivité de la vente du bien au candidat acheteur pendant toute la durée de la promesse. Une **indemnité d'immobilisation sera demandée au candidat, d'un montant de 5 % du prix TTC** de l'acquisition.

Si la vente devient effective, cette indemnité s'imputera sur la somme à régler. Dans le cas où le candidat renoncerait à acheter l'indemnité restera acquise à la commune à titre de dédommagement.

La promesse de vente contiendra, au profit de l'acquéreur, des clauses suspensives liées :

- À l'obtention d'un prêt immobilier,
- À l'obtention d'un permis de construire

En cas d'annulation de la vente pour l'une de ces raisons, l'indemnité d'immobilisation sera restituée au candidat.

Ainsi, dès la notification d'attribution d'un terrain, les candidats devront entamer les démarches nécessaires à la constitution de leur projet (solutions de financement, définition du projet avec un constructeur, préparation du permis de construire ou d'un certificat d'urbanisme opérationnel...). Un

point pourra être fait avec le service urbanisme sur l'état d'avancement des démarches. Ils ne disposeront que de 8 mois, la durée de la promesse de vente, pour obtenir un permis de construire et leur éventuel prêt financier.

4.3. Vente définitive

La cession du terrain ne sera réalisable que lorsque le demandeur disposera d'une autorisation de construire une habitation (un permis de construire). Les actes de vente définitifs seront réalisés auprès de l'office notarial de Maître Laurence BASSEVILLE, 19 rue de Gourville 45000 ORLÉANS.

5. Conditions particulières

5.1. Règlement du lotissement

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 une activité de service .

5.2 Délais de construction

Les candidats s'engagent à **débuter les travaux de construction de leur maison dans un délai de 1 an** maximum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition. En cas de non-respect de cette clause, la vente sera révoquée et le terrain reviendra de plein droit à la commune après mise en demeure préalable à l'acquéreur. Le prix payé sera remboursé à l'acquéreur sans réévaluation, les divers frais payés par l'acquéreur restant à sa charge.

Les candidats s'engagent également à avoir **achevé les travaux de construction dans un délai de 3 ans** maximum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition. La construction devra impérativement être achevée dans ce délai. Il pourra être dérogé à cette clause en cas de force majeure assimilable à un accident de la vie et si l'acquéreur démontre qu'il vend son bien sans réaliser de plus-value. Sont admis une perte d'emploi ou une incapacité de travail, une mutation professionnelle à plus de 50 km du lieu du précédent travail, une séparation ou un divorce. Dans ce cas, l'attributaire du lot s'engage à proposer son bien à la commune en cas de vente anticipée afin qu'elle se porte acquéreuse si elle le juge opportun.

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 une clause anti spéculative qui sera incluse dans chaque acte notarié. Les acquéreurs s'engagent ainsi à affecter le bien immobilier acquis à leur propre résidence principale pendant une durée de **5 ans minimum** à compter de la date d'achèvement de leur construction (date du dépôt en Mairie du Cerfa de Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux). Il pourra être dérogé à cette clause en cas de force majeure assimilable à un accident de la vie et si l'acquéreur démontre qu'il vend son bien sans réaliser de plus-value. Sont admis une perte d'emploi ou une incapacité de travail, une mutation professionnelle à plus de 50 km du lieu du précédent travail, une séparation ou un divorce. Dans ce cas, l'attributaire du lot s'engage à proposer son bien à la commune en cas de vente anticipée afin qu'elle se porte acquéreuse si elle le juge opportun.

5.4 Engagements de la commune

Les lots proposés à la vente sont viabilisés, à savoir pourvus des branchements aux réseaux d'eau potable (compteur installé), d'eaux usées, d'eaux pluviales, de télécommunication (fibre optique), électrique (coffret installé), et gaz. Chaque lot sera borné.

Les 14 lots sont destinés à favoriser l'accèsion à la propriété à un prix abordable. Ils sont proposés à un prix inférieur à celui habituellement pratiqué sur le marché immobilier.

Rappel des étapes et du calendrier :

Etape 1 : Dépôt du dossier de **candidature** complet : du 1/04/2022 au 13/05/2022

Etape 2 : Analyse des candidature et **notification des candidats retenus** : 2 mois maximum après la fin de l'étape 1 soit avant le 13/07/2022

Etape 3 : Signature d'une **promesse de vente** pour une durée de 8 mois (ou 12 mois pour les lots 7, 8, 9 et 10) et versement d'une indemnité de 5 %. La signature de la promesse intervient au maximum 2 mois après l'attribution du lot.

Etape 4 : Obtention d'un **permis de construire** et du **financement** de l'opération (pendant la durée de la promesse.

Etape 5 : Signature de l'**acte de vente**.

Etape 6 : Démarrage du chantier de construction - Dépôt du Cerfa **Déclaration d'Ouverture de Chantier** au plus tard 12 mois après la signature de l'acte de vente

Etape 7 : Achèvement de la construction - Dépôt du Cerfa **Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux** au maximum 3 ans après la signature de l'acte de vente