

LOTISSEMENT COMMUNAL DE LA FONTAINE SAINT-GUYOMARD (56)

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOTS

Approuvé par le conseil municipal du 02 octobre 2025

PREAMBULE

Dans le cadre du développement maîtrisé de son territoire, la commune de Saint-Guyomard souhaite garantir la transparence et l'équité dans l'attribution des lots du lotissement de la Fontaine. Ce règlement précise la procédure, les critères d'attribution et les engagements attendus des candidats, conformément aux bonnes pratiques observées dans d'autres communes.

1. OBJET

Ce règlement a pour objet de définir les modalités d'attribution des 13 lots du lotissement de la Fontaine, afin de favoriser l'accession à la propriété pour les ménages prioritaires, d'assurer la mixité intergénérationnelle et de répondre aux besoins locaux en logements.

La commission communale d'attribution des lots, instaurée par délibération du conseil municipal en date du 11/09/2025, a établi le présent règlement qui détaille :

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

2. PROCEDURE D'ATTRIBUTION

La procédure d'attribution des 13 lots assure la transparence et l'équité de la municipalité dans son choix des acquéreurs.

2.1 Publicité

- L'ouverture des candidatures sera annoncée par voie de presse locale, sur les éléments de communication de la commune et par affichage sur le terrain concerné.
- Un dossier de candidature sera mis à disposition de toute personne intéressée, sur demande écrite ou électronique à la mairie.

2.2 Dépôt de candidature

- Les candidats devront déposer leur dossier complet en mairie.
- Le dossier devra comprendre :
 - Le dossier de candidature complété et signé,
 - Les pièces justificatives listées dans le dossier,
 - Un plan de financement et les garanties bancaires attestant de la capacité d'achat.

Les dossiers de candidature seront enregistrés et numérotés dans leur ordre d'arrivée, sans être ouverts.

2.3 Analyse des candidatures

- Une commission municipale d'attribution des lots analysera les dossiers reçus.
- Les candidatures conformes seront évaluées selon une grille de critères pondérés (voir section 3).

!!\ TOUT DOSSIER INCOMPLET SERA REJETE

2.4 Décision d'attribution

- Les candidats seront informés par écrit de la décision de la commission.
- En cas d'égalité de points, la commission départagera et statuera en conséquence.
- En cas de désistement ou d'incapacité financière, le lot sera proposé au candidat suivant dans l'ordre du classement arrêté par la commission d'attribution.

3. CRITERES D'ATTRIBUTION

La commission attribuera les lots selon la grille suivante, en commençant par les dossiers ayant obtenu le plus de points. Est entendu comme « candidat » la personne ou le ménage (déclaré ou en union libre).

La commune entend favoriser l'acquisition de résidence principale. Les acquisitions pour des locations ne sont pas admises.

CRITERE	PONDERATION INDICATIVE
Bien non destiné à la résidence principale du candidat	Dossier irrecevable
Candidature d'un professionnel de l'immobilier, promoteur, marchand de biens :	Dossier irrecevable
Primo-accession (résidence principale) <i>Candidat et/ou ménage n'ayant pas été propriétaire de son domicile durant les 2 années précédant la candidature.</i>	40 points
Age	
- de 40 ans	40 points
40/60 ans	20 points
60 ans et +	40 points
Résident (en location) depuis au moins 2 ans sur la commune	40 points
Candidat travaillant à – de 30km autour de la commune	30 points
+ 10 points si le candidat travaille sur la commune	+ 10 points
Motivations du projet	40 points

4. CONDITIONS PARTICULIERES

- Les candidats retenus s'engagent à respecter le règlement du lotissement et les délais de construction fixés par la commune à 2 ans à compter de l'acte notarié d'achat.
En cas de non-respect, 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.

- Clauses anti-spéculatives :

Chaque candidat ne peut prétendre 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.

2) Dérogations au principe d'inaliénabilité : il pourra être dérogé à ces clauses anti-spéculatives si l'acquéreur justifie dans les cas de force majeure assimilable à un accident de la vie, une mutation professionnelle à plus de 50 Km du lieu du précédent travail, une incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction.

- En cas de revente durant les 10 premières années, l'acquéreur se verra sanctionner d'une participation de 12 000€ en année 1, et -10%, soit - 1 200€ chaque année suivante.
- Toute fausse déclaration entraînera l'annulation de l'attribution.

5. ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

Les lots proposés à la vente sont 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 est borné.

Les 13 lots sont destinés à favoriser l'accession à la propriété et la mixité.

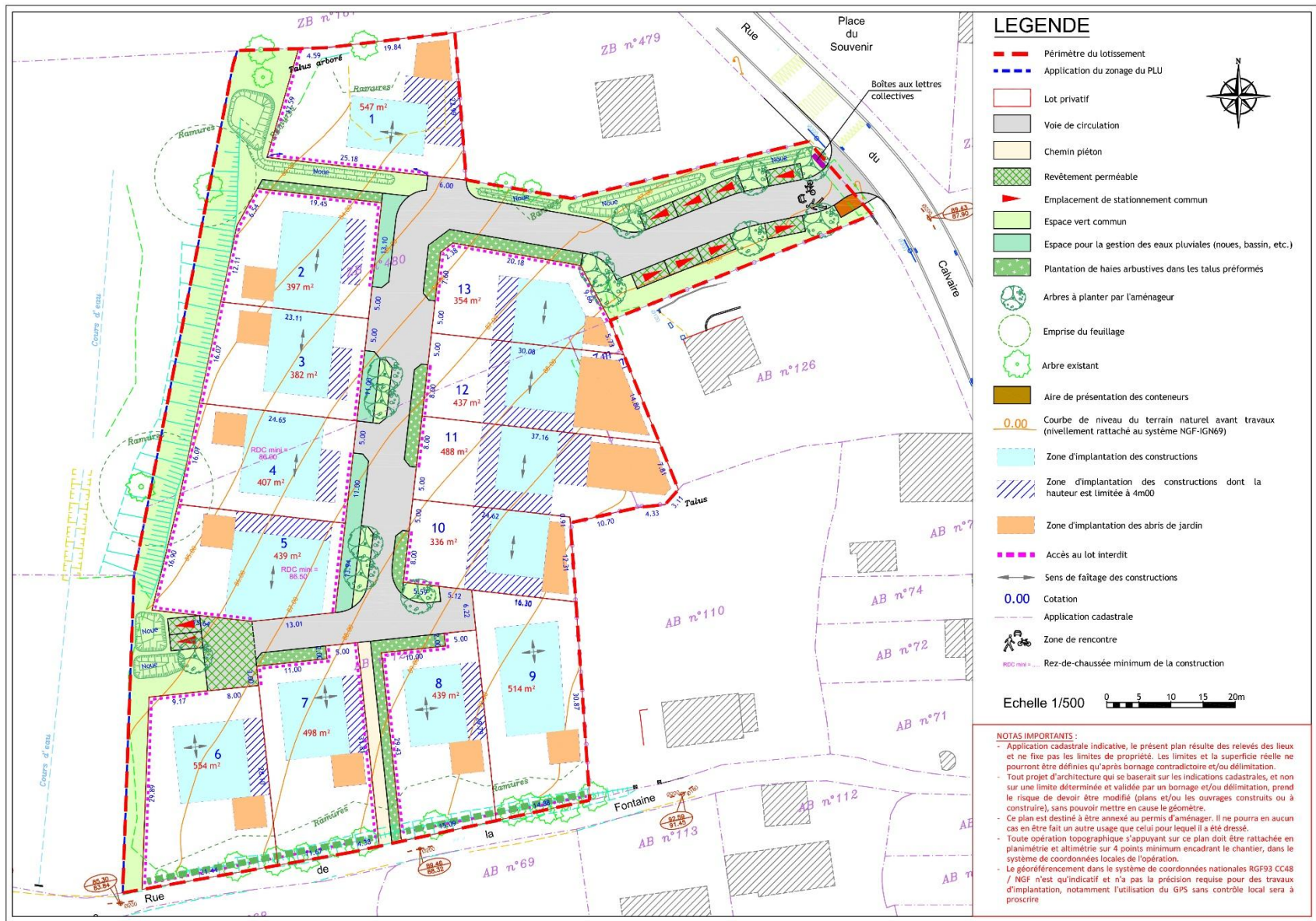
Les prix de vente TTC au m², hors frais de notaire, ont été approuvés lors du Conseil municipal du 11 septembre 2025.

Le prix de vente TTC au m² est fixé à 110 €TTC/m². Toutefois, les lots n°1 et n°2 nécessitent l'installation d'une pompe de relevage (coût supplémentaire à la charge de l'acquéreur), aussi le prix au m² est fixé à 105€ TTC/m² pour ces deux parcelles.

N° du lot	Superficie en m ²	€ TTC/m ²	Prix TTC
1	547	105	57 435,00€
2	397	105	41 685,00 €
3	382	110	42 020,00 €
4	407	110	44 770,00 €
5	439	110	48 290,00 €
6	554	110	60 940,00 €
7	498	110	54 780,00 €
8	439	110	48 290,00 €
9	514	110	56 540,00 €
10	336	110	36 960,00 €
11	488	110	53 680,00 €
12	437	110	48 070,00 €
13	354	110	38 940,00 €

6. DISPOSITIONS FINALES

- En cas d'évolution du rythme de commercialisation ou des besoins locaux, le présent règlement pourra être modifié.
- Toute contestation sera tranchée par la commission d'attribution municipale.



Annexes au présent document :

- Dossier de candidature
- Plan du lotissement
- Règlement du lotissement

LISTE DES PIÈCES JUSTIFICATIVES VALABLES

Lors de l'analyse des candidatures, les pièces justificatives fournies par les candidats permettront à la commune de Saint-Guyomard d'attribuer des points au regard des critères de sélection préalablement définis (cf. article 3 du règlement d'attribution des lots).

En l'absence de pièces justificatives valables dans le dossier de candidature, aucun point ne pourra être attribué au(x) candidat(e.s) sur le(s) critère(s) concerné(s).

Etat civil de l'adulte 1 ET, le cas échéant, de l'adulte 2 :

- Titre d'identité en cours de validité (carte d'identité OU passeport OU permis de conduire OU titre de séjour)

Lieu de domicile actuel de l'adulte 1 OU de l'adulte 2 ⁽¹⁾ :

- Justificatif d'abonnement ou facture, de moins d'un an, d'un fournisseur d'énergie, d'eau ou de téléphone
- OU quittance de loyer de moins de 3 mois
- OU avis d'imposition de moins d'un an
- OU attestation d'hébergement de moins de 3 mois

Lieu de travail actuel de l'adulte 1 OU de l'adulte 2 ⁽¹⁾ :

- Attestation de travail délivrée par l'employeur, de moins de 3 mois, indiquant la commune principale d'exercice de l'emploi
- OU extrait K ou K-bis de l'entreprise, de moins de 3 mois, pour les indépendants et chefs d'entreprises