



# Commune de LANILDUT

## Écoquartier de Ker Avel Règlement d'attribution des lots

## **1. PREAMBULE**

Par délibération du 12 avril 2021, la commune de Lanildut a décidé la création d'un écoquartier au lieu-dit Ker Avel.

Celui-ci a fait l'objet d'un permis d'aménager en date du 13 janvier 2023.

Cet écoquartier est destiné à répondre aux objectifs suivants :

- Accueillir de nouveaux habitants, en particulier une population plus jeune, réalisant une acquisition pour la construction de leur résidence principale.
- Proposer des logements sociaux.

Cet écoquartier est composé de 10 lots.

La commune a défini la répartition des lots en fonction de leur destination :

- Lots destinés aux personnes réalisant une première acquisition pour leur habitation principale et qui ne sont pas propriétaires d'un bien immobilier : lot 2, lot 4, lot 6, lot 8, lot 9 ;
- Lot destiné à l'habitat locatif social : lot 5 ;
- Lots en vente libre : lot 1 (destiné à la production d'une cellule commerciale en rez-de-chaussée et de logements à l'étage affectés à l'habitat principal), lot 3, lot 7, lot 10.

La vente des lots est réservée aux personnes physiques, à l'exception du lot 1.

Le présent document précise les critères et procédures d'attribution des lots.

## **2. LOTS DESTINES AUX PERSONNES REALISANT UNE PREMIERE ACQUISITION POUR LEUR HABITATION PRINCIPALE ET QUI NE SONT PAS PROPRIETAIRES D'UN BIEN IMMOBILIER**

Il s'agit des lots suivants : lot 2, lot 4, lot 6, lot 8, lot 9.

### **2.1. Critères d'attribution**

Les personnes intéressées par ces lots :

- Doivent réaliser une première acquisition pour leur habitation principale,
- Ne doivent pas être propriétaires d'un bien immobilier par ailleurs.

Si vous êtes en couple, cela doit être avéré pour les deux personnes composant le couple.

Les candidats pourront se positionner sur un ou plusieurs lots.

La commune a défini des critères pour établir un ordre de classement des candidats à l'acquisition des lots. Chaque critère est pondéré selon une grille d'indicateurs qui permet de déterminer un nombre de points par critère.

Les critères d'attribution déterminés :

- L'âge,
- La situation familiale,
- La situation professionnelle,
- Le lieu de résidence.

Si possible, les candidats présenteront leurs projets architectural et financier, ceci constituera un plus pour leur candidature.

### 2.1.1. Age

	Points
Moins de 30 ans	30
30 à 40 ans	20
40 à 45 ans	5
Plus de 45 ans	0

### 2.1.2. Situation familiale

	Points
Personnes en couple	40
Personne seule	20
Personne vivant seule avec enfants	40
1 enfant de 0 à 3 ans	15
2 enfants de 0 à 3 ans	15
Plus de 2 enfants de 0 à 3 ans	20
1 enfant de 3 à 6 ans	15
2 enfants de 3 à 6 ans	15
Plus de 2 enfants de 3 à 6 ans	20
Enfants de 6 à 11 ans	10
Enfants de plus de 11 ans	0

### 2.1.3. Situation professionnelle

	Points
Emploi en Pays d'Iroise	20
Emploi en Pays de Brest	10
Télétravail	20
Autres	0

### 2.1.4. Lieu de résidence

	Points
Pays d'Iroise	30
Pays de Brest	20
Autres	0

### 2.1.5. Projet

	Points
Financier (apport personnel, emprunt)	10
Construction (descriptif, architecture, superficie, ...)	10

## 2.2 Procédure d'attribution

Les candidats devront remplir le formulaire « Informations à compléter » et s'engager sur l'honneur sur les informations transmises.

Ils devront fournir avec le dossier les documents suivants :

- Copie d'une ou des pièces d'identité,
- Copie du livret de famille,
- Avis d'imposition 2023 sur les revenus 2022,
- Avis d'imposition foncière 2022 et 2023,
- Si locataire : Attestation d'hébergement ou 3 dernières quittances de loyer.

Les points obtenus dans chaque critère d'attribution seront cumulés.

La commission d'urbanisme de la commune dressera un tableau des demandeurs éligibles par ordre décroissant des points attribués. Un procès-verbal fixant les candidatures retenues au titre d'une attribution provisoire sera établi.

L'attribution des lots sera effectuée en fonction des souhaits des candidats. En cas d'égalité, la commission d'urbanisme déterminera, si nécessaire par tirage au sort, l'attributaire du lot.

Les demandeurs seront ensuite invités à confirmer leur souhait, et à parapher et signer l'ensemble des pièces constitutives du dossier (règlement du lotissement, plan de composition, le règlement d'attribution des lots, etc...).

A l'issue de ce choix, une attestation de réservation leur sera remise. Cette attestation est personnelle et ne pourra être cédée.

Les candidats ne pourront demander un autre lot que celui attribué par la commission.

Les attributaires provisoires devront signer un compromis de vente devant notaire.

En cas de défaillance ou désistement d'un attributaire provisoire, l'attribution du lot à un autre candidat sera examinée par la commission d'urbanisme. Le lot disponible pourra être attribué au premier candidat non attributaire de la liste fixée par la commission par rang de points décroissants.

### **2.3 Prix de vente**

Le prix de vente des lots a été fixé par délibération du conseil municipal en date du 16 mai 2024.

Il est précisé que les ventes de lots seront soumises à la TVA sur marge dont le taux sera précisé ultérieurement. Il ne pourra excéder 20%.

Par ailleurs, les prix de vente fixés par délibération du conseil municipal en date du 16 mai 2024 ne comprennent pas :

- Les frais et droits de raccordement aux différents réseaux,
- Les frais d'actes notariés,
- La taxe d'aménagement liée au permis de construire.

Chaque vente est assortie des clauses cumulatives suivantes qui devront figurer dans le compromis de vente et dans l'acte de vente à intervenir :

**a. Qualité de l'attributaire :**

L'attributaire devra certifier qu'il réalise une première acquisition pour son habitation principale et qu'il n'est pas propriétaire d'un bien immobilier par ailleurs.

**b. Affectation des biens à la résidence principale de l'acquéreur :**

Le bien objet de l'acquisition devra constituer la résidence principale de l'acquéreur. Sera considéré comme résidence principale le logement occupé au moins huit mois par an. En conséquence, le bien acquis ne pourra même partiellement être :

- Transformé en locaux commerciaux ou professionnels,
- Affecté à la location meublée ou non, à la location saisonnière,
- Utilisé comme résidence secondaire,
- Occupé à titre accessoire d'un contrat de travail.

Cette occupation à titre de résidence principale devra se poursuivre dans les conditions ci-dessus pendant un délai minimum de huit ans à compter de l'achèvement des travaux de construction de la maison (date établie par la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des travaux).

Faute par un des acquéreurs d'avoir respecté l'obligation ci-dessus, sauf dispense accordée par la commune de Lanildut dans les cas de force majeure visés ci-après, il devra verser à la commune de Lanildut, dans un délai de deux mois à partir du moment où la commune de Lanildut a connaissance de cette situation, une indemnité à titre de dommages intérêts égale à 10% du prix de vente du bien.

c. Conservation du bien pendant un délai de huit ans sous conditions :

Toute mutation du bien acquis, à titre onéreux ou gratuit entre vifs quelle qu'en soit la forme, est interdite pendant un délai de huit ans à compter de la réitération par acte authentique, sauf dans les cas de force majeure visés ci-après. Une dispense pourra être sollicitée auprès de la commune de Lanildut, dans les conditions ci-après mentionnées.

En outre, toute mutation du bien à titre onéreux ou gratuit entre vifs quelle qu'en soit la forme, ayant fait l'objet d'une dispense autorisée comme indiqué ci-dessus, devra constater l'engagement par le bénéficiaire de la mutation de l'affecter à sa résidence principale et ce pour le temps restant à courir jusqu'à l'écoulement du délai de huit ans ci-dessus.

d. Dispositions communes aux b et c :

En cas de force majeure à caractère familial ou professionnel apprécié par la commune de Lanildut, une dispense pourra être sollicitée par l'acquéreur, par lettre recommandée avec avis de réception. Sont considérés comme des cas de force majeure notamment les évènements suivants :

- Décès,
- Décès d'un descendant direct faisant partie du ménage,
- Mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement,
- Chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription au Pôle Emploi,
- Invalidité reconnue soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées, soit par la délivrance par cette commission de la carte d'invalidité prévue à l'article L241-3 du Code de l'action sociale et des familles,
- Divorce,
- Dissolution d'un PACS.

La demande de dispense adressée à la commune de Lanildut par pli recommandé avec avis de réception par le notaire chargé de la vente pour le compte du propriétaire au jour de la demande devra comporter :

- Les causes du souhait de vente,
  - L'identité du vendeur et de l'acquéreur potentiel,
  - Le prix de vente, les modalités de paiement et les conditions auxquels il est disposé à traiter.
- A compter de la date de l'avis de réception, la commune de Lanildut disposera d'un délai franc de soixante jours pour faire connaître, également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au demandeur son intention d'accorder la dispense ou non. Passé ce délai sans manifestation de sa part, la commune de Lanildut sera définitivement déchu du droit de refuser la dispense, si la vente intervient aux causes et conditions notifiées. Dans le cas contraire, l'acquéreur devra demander à nouveau une dispense, selon les modalités ci-dessus définies.

e. Dépôt du permis de construire :

L'attributaire devra déposer un permis de construire dans un délai maximal de 6 mois à compter de la signature du compromis de vente.

### **3. LOT DESTINE A L'HABITAT LOCATIF SOCIAL**

Le lot 5 est réservé à l'habitat locatif social. Un opérateur social s'est montré intéressé par le projet en vue de la construction de 3 logements sociaux.

#### 4. LOTS EN VENTE LIBRE

Il s'agit des lots suivants : lot 1, lot 3, lot 7, lot 10.

Il est précisé que le lot 1 est destiné à la production d'une cellule commerciale en rez-de-chaussée et de logements à l'étage affectés à l'habitat principal.

##### 4.1. Critères d'attribution

Les candidats pourront se positionner sur un ou plusieurs lots.

La commune a défini des critères pour établir un ordre de classement des candidats à l'acquisition des lots. Chaque critère est pondéré selon une grille d'indicateurs qui permet de déterminer un nombre de points par critère.

Les critères d'attribution déterminés :

- L'âge
- La situation familiale,
- La situation professionnelle,
- Le lieu de résidence.

Si possible, les candidats présenteront leurs projets architectural et financier, ceci constituera un plus pour leur candidature.

##### 4.1.1. Age

	Points
Moins de 30 ans	30
30 à 40 ans	20
40 à 45 ans	5
Plus de 45 ans	0

##### 4.1.2. Situation familiale

	Points
Personnes vivant en couple	40
Personne seule	20
Personne vivant seule avec enfants	40
1 enfant de 0 à 3 ans	15
2 enfants de 0 à 3 ans	15
Plus de 2 enfants de 0 à 3 ans	20
1 enfant de 3 à 6 ans	15
2 enfants de 3 à 6 ans	15
Plus de 2 enfants de 3 à 6 ans	20
Enfants de 6 à 11 ans	10
Enfants de plus de 11 ans	0

##### 4.1.3. Situation professionnelle

	Points
Emploi Pays d'Iroise	20
Emploi Pays de Brest	10
Télétravail	20
Autres	0

#### 4.1.4. Lieu de résidence

	Points
Pays d'Iroise	30
Pays de Brest	20
Autres	0

#### 4.1.5. Projet

	Points
Financier (apport personnel, emprunt)	10
Construction (descriptif, architecture, superficie, ...)	10

### 4.2 Procédure d'attribution

Les candidats devront remplir le formulaire « Informations à compléter » et s'engager sur l'honneur sur les informations transmises.

Ils devront fournir avec le dossier les documents suivants :

- Copie d'une ou des pièces d'identité,
- Copie du livret de famille,
- Avis d'imposition 2023 sur les revenus 2022,
- Avis d'imposition foncière 2022 et 2023,
- Si locataire : Attestation d'hébergement ou 3 dernières quittances de loyer.

Les points obtenus dans chaque critère d'attribution seront cumulés.

La commission d'urbanisme de la commune dressera un tableau des demandeurs éligibles par ordre décroissant des points attribués. Un procès-verbal fixant les candidatures retenues au titre d'une attribution provisoire sera établi.

L'attribution des lots sera effectuée en fonction des souhaits des candidats. En cas d'égalité, la commission d'urbanisme déterminera, si nécessaire par tirage au sort, l'attributaire du lot.

Les demandeurs seront ensuite invités à confirmer leur souhait, et à parapher et signer l'ensemble des pièces constitutives du dossier (règlement du lotissement, plan de composition, le règlement d'attribution des lots, etc...).

A l'issue de ce choix, une attestation de réservation leur sera remise. Cette attestation est personnelle et ne pourra être cédée.

Les candidats ne pourront demander un autre lot que celui attribué par la commission.

Les attributaires provisoires devront signer un compromis de vente devant notaire.

En cas de défaillance ou désistement d'un attributaire provisoire, l'attribution du lot à un autre candidat sera examinée par la commission d'urbanisme. Le lot disponible pourra être attribué au premier candidat non attributaire de la liste fixée par la commission par rang de points décroissants.

### 4.3 Prix de vente

Le prix de vente des lots a été fixé par délibération du conseil municipal en date du 16 mai 2024.

Il est précisé que les ventes de lots seront soumises à la TVA sur marge dont le taux sera précisé ultérieurement. Il ne pourra excéder 20%.

Par ailleurs, les prix de vente fixés par délibération du conseil municipal en date du 16 mai 2024 ne comprennent pas :

- Les frais et droits de raccordement aux différents réseaux,
- Les frais d'actes notariés,
- La taxe d'aménagement liée au permis de construire.

Chaque vente est assortie des clauses suivantes qui devront figurer dans le compromis de vente et dans l'acte de vente à intervenir :

a. Affectation des biens à la résidence principale de l'acquéreur :

Le bien objet de l'acquisition devra constituer la résidence principale de l'acquéreur. Sera considéré comme résidence principale le logement occupé au moins huit mois par an. En conséquence, le bien acquis ne pourra même partiellement être :

- o Transformé en locaux commerciaux ou professionnels,
- o Affecté à la location meublée ou non, à la location saisonnière,
- o Utilisé comme résidence secondaire,
- o Occupé à titre accessoire d'un contrat de travail.

Cette occupation à titre de résidence principale devra se poursuivre dans les conditions ci-dessus pendant un délai minimum de huit ans à compter de l'achèvement des travaux de construction de la maison (date établie par la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des travaux).

Faute par un des acquéreurs d'avoir respecté l'obligation ci-dessus, sauf dispense accordée par la commune de Lanildut dans les cas de force majeure visés ci-après, il devra verser à la commune de Lanildut, dans un délai de deux mois à partir du moment où la commune de Lanildut a connaissance de cette situation, une indemnité à titre de dommages intérêts égale à 10% du prix de vente du bien.

b. Conservation du bien pendant un délai de huit ans sous conditions :

Toute mutation du bien acquis, à titre onéreux ou gratuit entre vifs quelle qu'en soit la forme, est interdite pendant un délai de huit ans à compter de la réitération par acte authentique, sauf dans les cas de force majeure visés ci-après. Une dispense pourra être sollicitée auprès de la commune de Lanildut, dans les conditions ci-après mentionnées.

En outre toute mutation du bien à titre onéreux ou gratuit entre vifs quelle qu'en soit la forme, ayant fait l'objet d'une dispense autorisée comme indiqué ci-dessus, devra constater l'engagement par le bénéficiaire de la mutation de l'affecter à sa résidence principale et ce pour le temps restant à courir jusqu'à l'écoulement du délai de huit ans ci-dessus.

c. Dispositions communes aux b et c :

En cas de force majeure à caractère familial ou professionnel apprécié par la commune de Lanildut, une dispense pourra être sollicitée par l'acquéreur, par lettre recommandée avec avis de réception. Sont considérés comme des cas de force majeure notamment les évènements suivants :

- o Décès,
- o Décès d'un descendant direct faisant partie du ménage,
- o Mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement,
- o Chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription au Pôle Emploi,
- o Invalidité reconnue soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées, soit par la délivrance par cette commission de la carte d'invalidité prévue à l'article L241-3 du Code de l'action sociale et des familles,
- o Divorce,
- o Dissolution d'un PACS.

La demande de dispense adressée à la commune de Lanildut par pli recommandé avec avis de réception par le notaire chargé de la vente pour le compte du propriétaire au jour de la demande devra comporter :

- Les causes du souhait de vente,
- L'identité du vendeur et de l'acquéreur potentiel,
- Le prix de vente, les modalités de paiement et les conditions auxquels il est disposé à traiter.  
A compter de la date de l'avis de réception, la commune de Lanildut disposera d'un délai franc de soixante jours pour faire connaître, également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au demandeur son intention d'accorder la dispense ou non. Passé ce délai sans manifestation de sa part, la commune de Lanildut sera définitivement déchue du droit de refuser la dispense, si la vente intervient aux causes et conditions notifiées. Dans le cas contraire, l'acquéreur devra demander à nouveau une dispense, selon les modalités ci-dessus définies.

d. Dépôt du permis de construire :

L'attributaire devra déposer un permis de construire dans un délai maximal de 6 mois à compter de la signature du compromis de vente.

## 5. PUBLICITE

Une information sur la commercialisation des lots sera diffusée dans le bulletin d'information municipale et sur le site internet de la commune.

Le présent règlement et l'ensemble des pièces constitutives du dossier seront mis en ligne et téléchargeables sur le site internet de la commune.

Ces documents pourront également être adressés par mail aux personnes en faisant la demande.

## 6. DEPOT DES CANDIDATURES

**A compter du vendredi 24 mai 2024 à 14h00 et jusqu'au vendredi 28 juin à 12h00**, les personnes intéressées pour acquérir un lot pourront faire parvenir leur dossier en mairie en joignant les documents justificatifs nécessaires sous pli cacheté portant **la mention « Lotissement de Ker Avel »** :

- soit par courrier à l'adresse indiquée ci-dessous,
- soit remis directement à l'adresse ci-dessous,

**Mairie de Lanildut  
35 route de l'Aber lldut  
29840 LANILDUT**

Les dossiers déposés seront examinés par la commission d'urbanisme lors des commissions bimensuelles. La décision de la commission sera communiquée sous un délai de 2 mois.

## 7. RENSEIGNEMENTS

Toute personne peut obtenir des précisions complémentaires en contactant la mairie par courriel : [mairie@lanildut.bzh](mailto:mairie@lanildut.bzh).