



Lotissement communal

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOTS A BATIR

Table des matières

1. Préambule.....	3
2. Objet du règlement.....	3
3. Procédure d'attribution	6
4. Critères d'attribution pour les lots soumis à critères.....	8
5. Conditions particulières de vente	12

1. Préambule

La commune de Caulnes est confrontée à un manque de logements adaptés disponibles pour répondre à la forte demande liée à plusieurs paramètres :

- La présence de la gare TER dans le centre-bourg, avec trois lignes desservant Rennes et Saint Brieu le matin et le soir.
- Un tarif du foncier attractif en comparaison avec l'Ille et Vilaine.
- Un bourg comprenant de nombreux services et, en particulier, un pôle Santé fourni, une zone commerciale, des banques, assurances, agences immobilières, 2 établissements scolaires (école élémentaire et lycée agricole), d'un EHPAD et d'une trentaine d'associations.
- L'accès direct ou indirect à la quasi-totalité des services publics avec notamment une mairie qui accueille plusieurs partenaires (permanences) et qui est labellisée « France Services » depuis juillet 2021.

La Commune de Caulnes souhaite à travers le lotissement communal « Les Champs » :

- Maitriser l'aménagement en élaborant un quartier davantage qualitatif et répondant aux aspirations des futurs habitants.
- Maitriser la pression foncière et éviter la spéculation immobilière.
- Accueillir une nouvelle population en cohérence avec le Plan Local de l'Habitat
- Proposer une mixité sociale au-delà des objectifs du Plan Local de l'Habitat
- Permettre l'accession à la propriété y compris pour des ménages aux revenus modérés, et jeunes ménages
- Favoriser la mobilité résidentielle des seniors souhaitant se rapprocher du centre-bourg et ses services
- Optimiser le fonctionnement des équipements publics notamment scolaires

Afin d'atteindre ces objectifs, la commune de Caulnes a décidé :

- De commercialiser 15 lots individuels (libres de constructeur)
- De définir les critères d'attribution de 11 de ces lots.
- D'imposer certaines obligations aux acquéreurs de lots.

2. Objet du règlement

La commune de Caulnes ouvre à la vente 15 lots à bâtir libres de constructeurs au sein du lotissement « Les Champs » suivant le permis d'aménager n° PA 022 032 23 C0001 autorisé le 8 novembre 2023.

Le présent règlement a été adopté en Conseil Municipal du 20/03/2024 et vaut règlement d'attribution desdits lots du lotissement « Les Champs ».

Le dossier du permis d'aménager (règlement, cahier des charges, plan de vente) est disponible au service urbanisme de la mairie, le règlement d'attribution des lots en téléchargement sur le site internet de la Mairie et au service urbanisme de la Mairie.

Prix de vente et plan du lotissement

N° de Lot	Soumis à critères	Superficie estimée (m ²)	Prix/m ²	Prix terrain TTC
1	oui	435	72	31 320,00 €
2	oui	322	72	23 184,00 €
3	oui	357	72	25 704,00 €
4	oui	332	72	23 904,00 €
5	oui	427	72	30 744,00 €
6	oui	565	72	40 680,00 €
7	oui	501	72	36 072,00 €
8	oui	350	72	25 200,00 €
9	oui	367	72	26 424,00 €
10	oui	324	72	23 328,00 €
11	oui	391	72	28 152,00 €
12	non	385	72	27 720,00 €
13	non	387	72	27 864,00 €
14	non	394	72	28 368,00 €
15	non	365	72	26 280,00 €



Les prix comprennent :

- Le bornage de la parcelle et le plan de vente
- Les branchements suivants, en limite de propriété :
 - Eau potable,
 - Eau pluviale,
 - Eaux usées,
 - Électricité,
 - Gaz,
 - Télécom/fibre
- Le puisard d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain

Les prix ne comprennent pas :

- Le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la maison
- Les différents abonnements
- Les frais d'actes notariés
- La Taxe d'Aménagement et la Taxe d'Archéologie Préventive qui est liée au permis de construire
- La Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif
- Le repositionnement des bornes après l'état des lieux

3. Procédure d'attribution

Le présent règlement est disponible sur le site internet de la Commune et en mairie.

Les terrains libres de constructeur seront mis à la vente après établissement d'une liste de candidats élaborée sur des critères ci-dessous exposés, décidés par le Conseil Municipal de Caulnes.

Chaque candidat ne peut déposer qu'un seul et unique dossier.

1. Dépôt des candidatures

Les candidats intéressés par un terrain à bâtir devront adresser une fiche de candidature :

- A l'accueil de la mairie ;
- Par voie postale adressé à Mairie de Caulnes, 10 Rue de la Ville Chérel – 22 350 CAULNES ;
- Par e-mail à l'adresse urbanisme@caulnes.fr

Lots non soumis à critères

Les terrains à bâtir libres de constructeur et non soumis à critères, peuvent être réservés à partir du lundi 14 octobre à 9h00. Les demandes seront **traitées par ordre d'arrivée**. Toute demande reçue avant le jour et l'heure d'ouverture des réservations sera considérée comme irrecevable.

Ces lots sont spécifiés sur le plan via une étoile rouge, et indiqués dans le tableau récapitulatif des lots (page 4).

Lots soumis à critères

Les terrains à bâtir libres de constructeur et soumis à critères d'attribution, ne pourront être réservés qu'après établissement d'une liste de candidats élaborée sur les critères ci-dessous exposés, décidés par le Conseil Municipal le 20/03/2024. Le dépôt des candidatures sera ouvert du lundi 4 novembre à partir de 9h00 au lundi 18 novembre jusqu'à 17h00. Seules les candidatures déposées en mairie ou postées (cachet de La Poste faisant foi) durant cette période seront retenues.

Les dossiers de candidature seront uniquement composés de :

- La fiche de candidature en annexe :
 - o Page 1 : fiche récapitulative
 - o Page 2 : tableau de point que le candidat s'auto-attribue en fonction des critères

2. Traitement des candidatures

A leur réception en mairie, les dossiers de candidature sont numérotés par ordre d'arrivée.

Une commission d'attribution a été constituée pour analyser les candidatures. Les dossiers conformes seront étudiés par ordre d'arrivée au regard des critères définis ci-dessous et une note leur sera attribué.

En cas d'égalité de points entre plusieurs candidatures, leur ordre dans le classement sera établi en faisant primé les critères dans leur ordre d'apparition. En cas d'égalité persistante, la priorité sera donnée par l'ordre d'arrivée du dossier.

3. Vérification des pièces justificatives

Les 11 premiers candidats de la liste sélectionnés seront informés de leur situation par mail avec accusé de réception, et seront invités à transmettre les pièces administratives justificatives :

- Le ou les contrat(s) de bail et la ou les dernières quittances de loyer OU une attestation sur l'honneur de l'hébergeant qui déclare l'avoir logé, accompagnée d'une copie du justificatif d'identité ainsi que d'un extrait cadastral, un avis de taxe foncière ou un contrat de location avec un tiers bailleur établi au nom de l'hébergeant.
- Une Copie de ou des fiche(s) d'imposition sur la base du revenu fiscal de référence N-2 en euros,
- Une attestation de domicile,
- Une attestation d'emploi,
- Une copie du ou des Acte(s) de naissance, et/ou livret de famille
- Le ou les certificat(s) de scolarité, attestation de grossesse

Les candidats auront deux semaines pour transmettre les pièces à la Commune de Caulnes.

En cas de changement de situation, le candidat devra fournir les pièces à la date de la candidature.

Les pièces justificatives seront analysées en commission d'attribution. En cas d'erreur, intentionnelle ou non, la candidature est automatiquement rejetée. Dans ce cas, le candidat suivant sur la liste est sélectionné et appelé à transmettre ses pièces justificatives.

La commission se garde le droit de demander des précisions au candidat sur les pièces transmises. La commission se garde également le droit de réaliser toutes vérifications utiles des pièces transmises.

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

Les justificatifs ne doivent en aucun cas être transmis avec la fiche candidature. Ils seront demandés ultérieurement uniquement si le candidat est sélectionné.

4. Choix des lots

Les candidats retenus seront invités à se présenter en mairie dans l'ordre de classement pour choisir leur lot. Les candidats auront une semaine maximum pour confirmer leur choix.

Chaque candidat sera informé de sa situation au regard des choix des lots.

Une fois son choix opéré le candidat devra remplir un formulaire d'engagement.

Les noms des acquéreurs retenus seront rendus dans un délai de :

- 15 jours dans le cas des lots non soumis à critères d'attribution
- 2 mois maximum à compter de la date de clôture des dépôts de candidature.

En cas de rétractation d'un candidat, le candidat suivant sur la liste est sélectionné et appelé à transmettre ses pièces justificatives.

Le Conseil Municipal se réserve le droit de faire évoluer le règlement à tout moment.

4. Critères d'attribution pour les lots soumis à critères

Les justificatifs ne doivent en aucun cas être transmis avec la fiche candidature. Ils seront demandés ultérieurement uniquement si le candidat est sélectionné.

Bien non destiné à la résidence principale du candidat : Dossier irrecevable.

Candidature d'un professionnel de l'immobilier, promoteur, marchand de biens : Dossier irrecevable.

1. Le ménage ou l'un des membres a la qualité de primo-accédant

La qualité de primo-accédant est définie, au sens de la définition pour l'octroi du PTZ : il ne faut pas avoir été propriétaire de son domicile durant les 2 années précédant le prêt.

(Code de la construction et de l'habitation : articles L31-10-2 à L31-10-5)

A cette fin, le candidat devra fournir le ou les contrat(s) de bail et la ou les dernières quittances de loyer. L'emprunteur hébergé peut fournir une attestation sur l'honneur de l'hébergeant qui déclare l'avoir logé, accompagnée d'un justificatif d'identité ainsi que d'un extrait cadastral, un avis de taxe foncière ou un contrat de location avec un tiers bailleur établi au nom de l'hébergeant.



Critère répondant à un objectif d'intérêt général d'aide à l'accession des ménages primo-accédant.

2. La somme des revenus fiscaux du foyer candidat est inférieure au plafond PSLA

Depuis 2009, dans le cadre du Prêt social de location-accession (PSLA), les logements en location-accession étaient accessibles à des ménages dont les ressources ne dépassent les plafonds.

De 2015 à 2023, ces plafonds étaient révisés en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac. L'arrêté du 11 décembre 2023 a remplacé cet indice par l'Indice de référence des loyers (IRL). Par ailleurs, il a aligné les plafonds de ressources PSLA avec ceux du Prêt locatif social (PLS) accession. Ces modifications entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2024.

Pour 2024, le revenu fiscal de référence, à ne pas dépasser sont les suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafond de ressources en Zone C
1	32.673
2	43.633
3	52.471
4	63.347
5 et plus	74.518

Le montant total des ressources qui est pris en compte pour apprécier l'éligibilité de l'emprunteur au prêt aidé correspond à la somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établis au titre de l'année n-2 (avis d'imposition 2023 portant sur les revenus 2022).

Le candidat devra fournir son avis d'imposition N-2.



Critère répondant à un objectif d'intérêt général d'aide à l'accession des ménages sous plafond de ressources.

3. Au moins un des membres du foyer candidat réside dans la Commune de Caulnes ou à proximité

Une seule attestation de domicile fait foi. Les documents suivants sont acceptés comme justificatif de domicile :

- Une facture d'électricité récente (moins d'un an) à votre nom
- Une facture de gaz récente (moins d'un an) à votre nom
- Une facture d'eau récente (moins d'un an) à votre nom
- Un avis d'imposition ou un certificat de non-imposition à votre nom
- Une attestation d'assurance logement (incendie, risques locatifs ou responsabilité civile) à votre nom
- Un titre de propriété ou une quittance de loyer à votre nom
- Hébergement chez un tiers : lettre signée de l'hébergeant certifiant que vous habitez chez elle de manière stable depuis plus de 3 mois, avec copie de la pièce d'identité de la personne l'hébergeant et justificatif de domicile de moins d'un an de l'hébergeant



Critère répondant à un objectif d'intérêt général au titre d'une politique communale et intercommunale d'aide à la mobilité résidentielle.

4. Au moins un des membres du foyer candidat travaille dans la Commune de Caulnes ou une commune proche

Une seule attestation d'emploi de l'employeur fait foi par dossier.

En cas de changement de situation entre la candidature et la demande de pièce justificative, le candidat devra fournir une pièce à la date de la candidature : Septembre 2024.



Critère répondant à un objectif d'intérêt général au titre d'une politique communale et intercommunale de développement d'une mobilité domicile-travail décarbonnée ou durable.

5. Votre foyer candidat est composé de un ou plusieurs enfants qui seront scolarisés sur la Commune de Caulnes

Ce critère ne concerne que les enfants rattachés à votre ménage fiscal comprenant l'ensemble des foyers fiscaux de votre ménage. Pour cela, il sera demandé de fournir :

- Une copie de votre (vos) livret(s) de famille.
- Une copie de votre (vos) avis d'imposition recto verso N-2
- En fonction du niveau de scolarisation actuel ou futur de l'enfant, l'acte de naissance ou le certificat de scolarité de l'enfant est à fournir.
- Enfant scolarisé en maternelle, élémentaire ou collège : Le certificat de scolarité de l'enfant est à fournir.
- Enfant scolarisé dans les 3 prochaines années : L'acte de naissance de l'enfant est à fournir.

- *Enfant à naître : attestation de grossesse CAF, ou déclaration de reconnaissance de l'enfant*

Le nombre de points est à attribuer par enfant. Les certificats de scolarité demandés seront ceux de l'année scolaire 2024-2025.

En cas de changement de situation entre la candidature et la demande de pièce justificative, le candidat devra fournir une pièce à la date de la candidature.



Critère répondant à un objectif d'intérêt général au titre d'une politique communale en matière d'éducation ainsi que la préservation du nombre de classe par école.

Les critères exposés ci-dessus sont pondérés de la manière suivante :

Le ménage ou l'un des membre a la qualité de primo accédant : il ne faut pas avoir été propriétaire de son domicile durant les 2 années précédant la candidature :	
OUI <i>Le ou les contrat(s) de bail et la ou les dernières quittances de loyer OU Une attestation sur l'honneur de l'hébergeant qui déclare l'avoir logé, accompagnée d'une copie du justificatif d'identité ainsi que d'un extrait cadastral, un avis de taxe foncière ou un contrat de location avec un tiers bailleur établi au nom de l'hébergeant sera à fournir si le candidat est sélectionné.</i>	3 points
NON	0 point
La somme des revenus fiscaux de votre foyer candidat est inférieure au plafond PSLA :	
OUI <i>Une Copie de ou des fiche(s) d'imposition sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros sera à fournir si le candidat est sélectionné.</i>	2 points
NON	0 point
Au moins un des membres de votre foyer réside (point par foyer)	
Dans la commune de Caulnes <i>Une attestation de domicile sera à fournir si vous êtes sélectionné.</i>	3 points
Dans un rayon de moins de 20km <i>Une attestation de domicile sera à fournir si vous êtes sélectionné.</i>	1 point
Hors périmètre ci-dessus	0 point
Au moins un des membres de votre foyer travaille (point par foyer)	
Dans la commune de Caulnes <i>Une attestation d'emploi sera à fournir si le candidat est sélectionné.</i>	2 points
Dans un rayon de moins de 25km <i>Une attestation d'emploi sera à fournir si vous êtes sélectionné.</i>	1 point
Hors périmètre ci-dessus	0 point
Votre foyer est composé de (nombre de point par enfant)	
Enfant scolarisé en maternelle, élémentaire <i>Un certificat de scolarité par enfant sera à fournir si le candidat est sélectionné.</i>	1 point
Enfant scolarisé dans les 2 prochaines années ou à naître <i>Un acte de naissance par enfant sera à fournir si le candidat est sélectionné. Un certificat de grossesse ou attestation de reconnaissance de l'enfant</i>	1 point
TOTALpoints

5. Conditions particulières de vente

Objet de la cession

La cession d'un terrain à bâtir est consentie à l'acquéreur en vue de la construction d'une habitation qui devra être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, et aux documents du permis d'aménager (notamment au règlement du lotissement).

La contenance de chaque lot, telle qu'elle est indiquée aux annexes après bornage par les soins d'un Géomètre Expert, est garantie aux acquéreurs.

Propriété et jouissance

La promesse unilatérale de vente sera notamment signée sous conditions suspensive de délivrance d'un permis de construire, la cession d'un lot ne pouvant intervenir qu'une fois le permis délivré.

La demande de permis de construire devra être déposée dans un délai de neuf mois à compter de la signature de la promesse unilatérale de vente.

D'autres conditions suspensives pourront également être prévues dans la promesse de vente, notamment d'obtention d'un prêt bancaire. Néanmoins, les candidats sont invités dès à présent à vérifier leur capacité à financer le projet immobilier envisagé (achat de terrain + construction d'une maison).

Délai de construction

Les candidats s'engagent également à avoir achevé les travaux de construction dans un délai de 3 ans maximum à compter de la date d'octroi du permis de construire.

Clauses anti-spéculatives

Pour réaliser les objectifs fixés par la commune et, notamment, éviter toute spéculation, contraire à l'esprit des cessions consenties par la commune à un prix préférentiel, les actes de cession comporteront un certain nombre de contreparties à charge des acquéreurs de lots.

Chaque acquéreur devra ainsi s'engager :

- A acquérir le lot dans le seul but d'y construire une seule maison d'habitation individuelle : la division du lot est proscrite.
- A ne pas revendre le terrain nu avant la réalisation de la construction.
- A ne pas revendre la maison avant un délai de 3 ans à compter de la date d'achèvement des travaux, en cas de force majeure, le Conseil Municipal peut accorder des dérogations à cette règle.

FICHE DE CANDIDATURE

« Lotissement des Champs » de Caulnes (22 350)

Fiche récapitulative – Lot soumis **NON SOUMIS** à critères d’attribution

Noms	
Prénoms	
Adresse	
Tél	
Mail	

Projet

Indiquer en quelques phrases votre projet d’acquisition

Lot souhaité :

Par ordre de préférence entre les lots 12, 13, 14 ou 15

- Choix 1
Choix 2
Choix 3

FICHE DE CANDIDATURE

« Lotissement des Champs » de Caulnes (22 350)

Fiche récapitulative – Lot soumis à critères d’attribution

Noms	
Prénoms	
Adresse	
Tél	
Mail	

Motivations

Indiquer en quelques phrases vos motivations pour acquérir un terrain et construire dans le lotissement « Les Champs » : composition de votre foyer, type de maison, lien avec la commune, etc.

FICHE DE CANDIDATURE

« Lotissement des Champs » de Caulnes (22 350)

Tableau des points

Les critères exposés ci-dessus sont pondérés de la manière suivante :

Veuillez entourer les réponses correspondant à votre situation et indiquer le nombre de point.

Le ménage ou l'un des membres a la qualité de primo accédant : il ne faut pas avoir été propriétaire de son domicile durant les 2 années précédant la candidature :	
OUI <i>Le ou les contrat(s) de bail et la ou les dernières quittances de loyer OU Une attestation sur l'honneur de l'hébergeant qui déclare l'avoir logé, accompagnée d'une copie du justificatif d'identité ainsi que d'un extrait cadastral, un avis de taxe foncière ou un contrat de location avec un tiers bailleur établi au nom de l'hébergeant sera à fournir si le candidat est sélectionné.</i>	3 points
NON	0 point
La somme des revenus fiscaux de votre foyer candidat est inférieure au plafond PSLA :	
OUI <i>Une Copie de ou des fiche(s) d'imposition sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros sera à fournir si le candidat est sélectionné.</i>	2 points
NON	0 point
Au moins un des membres de votre foyer réside (point par foyer)	
Dans la commune de Caulnes <i>Une attestation de domicile sera à fournir si vous êtes sélectionné.</i>	3 points
Dans un rayon de moins de 20km <i>Une attestation de domicile sera à fournir si vous êtes sélectionné.</i>	1 point
Hors périmètre ci-dessus	0 point
Au moins un des membres de votre foyer travaille (point par foyer)	
Dans la commune de Caulnes <i>Une attestation d'emploi sera à fournir si le candidat est sélectionné.</i>	2 points
Dans un rayon de moins de 25km <i>Une attestation d'emploi sera à fournir si vous êtes sélectionné.</i>	1 point
Hors périmètre ci-dessus	0 point
Votre foyer est composé de (nombre de point par enfant)	
Enfant scolarisé en maternelle, élémentaire <i>Un certificat de scolarité par enfant sera à fournir si le candidat est sélectionné.</i>	1 point
Enfant scolarisé dans les 2 prochaines années ou à naître <i>Un acte de naissance par enfant sera à fournir si le candidat est sélectionné. Un certificat de grossesse ou attestation de reconnaissance de l'enfant</i>	1 point
TOTALpoints

Protection de vos données personnelles

Les informations recueillies sur cette fiche de candidature et sur les pièces justificatives sont enregistrées dans un fichier informatisé par la commune de Caulnes pour permettre l'analyse des candidatures au regard des critères de sélection fixés à l'article 3 du règlement d'attribution des lots. La base légale du traitement est la gestion des candidatures et des réservations des lots mis à la vente du lotissement communal « Les Champs ».

Les données collectées sont communiquées aux seuls services municipaux affectés au suivi de cette opération, ainsi qu'aux élus membres de la commission d'attribution des lots, conformément au cadre fixé dans le règlement d'attribution des lots.

Les données sont conservées jusqu'à un an après la livraison du bien bâti sur le dernier lot disponible dans le lotissement communal « Les Champs ».

Vous pouvez accéder aux données vous concernant, les rectifier, demander leur effacement ou exercer votre droit à la limitation du traitement de vos données.

Consultez le site cnil.fr pour plus d'informations sur vos droits.

Pour exercer ces droits ou pour toute question sur le traitement de vos données dans ce dispositif, vous pouvez contacter Madame la Maire par courrier postal à cette adresse : 10 rue de la Ville Chérel – 22350 CAULNES ou par mail à cette adresse mairie@caulnes.fr.

Le Délégué à la protection des données de la commune est joignable par mail à cette adresse : cil@cdg22.fr.

Vous pouvez, le cas échéant, adresser toute réclamation auprès de la CNIL si toutefois les réponses apportées à votre demande d'exercice des droits ne conviennent pas.