



Programme « La Croix du Chenot 2 »

Règlement d'attribution des lots Conditions relatives à la vente

Mairie de Combourg

Rue de la mairie – CS50042 – 35270 COMBOURG

Téléphone : 02.99.73.00.18 – Télécopie : 02.99.73.29.66

Courriel : mairie@combourg.com – Site internet : www.combourg.bzh

Sommaire

Introduction p. 3-5

Dépôt des candidatures p. 6

Modalités d'attribution p. 7

Prix de vente et modalités d'attribution p. 8-9

Annexes

- Cahier des charges de vente des terrains
- Fiche de candidature

Introduction

Située à mi-chemin entre Rennes et Saint-Malo, la commune de Combourg bénéficie d'un positionnement géographique privilégié. Son cadre de vie agréable, sa gare, ses nombreux services, son patrimoine et son dynamisme sportif et culturel en font un territoire prisé et attractif. Au cours de la dernière décennie, la ville a connu un fort développement démographique en passant de 4 800 habitants dans les années 90 à plus de 6 000 habitants aujourd'hui.



Consciente de la demande soutenue de logements, et notamment de terrains à bâtir à proximité du centre-ville, la Commune a engagé la construction d'un lotissement sur la Croix du Chenot. Situé à proximité de nombreux équipements publics et privés, ce lotissement doit permettre de répondre à la demande en favorisant la mixité sociale, et l'installation de nouvelles familles sur le territoire de la commune.

Le programme de la Croix du Chenot 2 comporte de 28 terrains allant de 333 à 507 m².

Dans cette optique, les modalités de commercialisation du lotissement « La Croix du Chenot 2 » ont été adoptées par une **délibération du conseil municipal du 27 septembre 2023** (*délibération disponible sur le site internet de la commune*).

Acheter un lot dans un lotissement communal implique, comme pour les lotissements privés, de respecter les **règles préétablies** et qui s'imposeront aux acquéreurs de lots et aux futures constructions. Avant tout achat, l'acquéreur devra vérifier l'adhésion à ces règles qui ne pourront pas être contestées par la suite.

Elles sont établies par :

- le **règlement et le plan de composition du lotissement** pour ce qui concerne la réalisation des futures constructions.
- le **cahier des charges** du lotissement pour ce qui relève des droits et obligations des futurs colotis

(Documents téléchargeables sur le site internet de la commune ou consultables en 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.

Dépôt des candidatures

Les terrains seront mis à la vente après établissement d'une liste de candidats élaborée sur des critères listés ci-après, décidés par le Conseil Municipal de Combourg dans sa séance du 12 juillet 2023.

Le dépôt des candidatures sera ouvert du

Du 2 au 30 octobre 2023 inclus

Seules les candidatures déposées durant cette période seront retenues.

Les dossiers de candidatures seront composés :

- D'une **fiche candidature** (annexée au présent règlement ou disponible en mairie ou sur le site de la commune),
- De l'ensemble des **pièces justificatives** requises (un dossier incomplet ne sera pas traité).

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

L'ordre d'arrivée des actes de candidature ne définira pas un ordre de priorité entre les candidats pour l'attribution des lots.

La remise des dossiers devra s'effectuer par :

- **Lettre recommandée avec accusé de réception** (cachet de la Poste faisant foi) à l'adresse de la mairie
MAIRIE DE COMBOURG
Service urbanisme
Rue de la Mairie – CS50042
35270 COMBOURG
- Ou une **remise en main propre contre récépissé**, au service urbanisme de la Mairie sur les heures d'ouverture au public.

Les candidatures déposées **après le 30 octobre 2023** seront traitées par ordre d'arrivée après l'attribution des lots (période de commercialisation du 2 au 30 octobre 2023 inclus) s'il reste des lots disponibles.

Modalités d'attribution

1. Traitement de la candidature

Une fois la période d'inscription clôturée, l'ensemble des candidatures seront examinées par un **jury** composé de 4 membres titulaires et de 4 membres suppléant élu(e)s de la commission Aménagement du territoire, qui se réunira **le mardi 21 novembre et le mercredi 22 novembre 2023**. Après avoir attesté de la présence de l'ensemble des pièces requises, le jury procèdera à un **classement des candidatures** en fonction du nombre de points que les candidats se verra attribués à partir de la fiche de candidature.

2. Condition de vente

La destination de la construction devra soit être à titre locatif (investissement a but de résidence principale) soit être à titre de résidence principale. L'acquisition pour la réalisation d'une résidence secondaire rendra le dossier non recevable.

3. Critères d'attribution

L'ensemble des critères d'attribution décidés par le conseil municipal du 12 juillet 2023 répondent aux objectifs d'intérêt général suivants :

- l'installation de ménages avec enfants pour favoriser sa politique communale en matière d'éducation,
- l'installation de « travailleurs » du territoire pour favoriser sa politique communale de développement d'une mobilité domicile-travail décarbonée ou durable
- l'installation d'habitants de son bassin de vie pour favoriser en priorité la mobilité résidentielle au sein du territoire communal et intercommunal

A travers ces critères d'attribution, la ville entend favoriser des candidatures de foyers par rapport à d'autres. Pour autant, les candidatures répondant de façon partielle ou aucunement au « public cible » sont tout de même inviter à candidater.

La collectivité, aux termes de 6 mois de vente, se garde le droit de proroger, de modifier ou de rendre caduques ces modalités.

Les critères d'attribution des lots sont les suivants :

Critère 1 - Le foyer candidat est composé d'un ou plusieurs enfants qui seront scolarisés sur la commune de Combourg.

Le foyer candidat est composé d'enfant(s) :	
De moins de 3 ans	3 points par enfant
De plus de 3 ans scolarisé(s) en maternelle ou en élémentaire	2 points par enfant

Critère 2 - Le foyer candidat est composé d'un ou plusieurs actifs travaillant sur la commune de Combourg, ou sur le territoire intercommunal et dans un rayon de 15km* de Combourg.

Le foyer est composé d'actif(s) travaillant :	
Dans la commune de Combourg	2 points par actif
Dans une commune de la Communauté de communes Bretagne Romantique ou dans une commune dans un rayon de moins de 15km* (en dehors de Combourg)*	1 point par actif
Dans une commune hors de la Communauté de communes Bretagne Romantique ou dans une commune dans un rayon de plus de 15km* (en dehors de Combourg)	0 point par actif

Critère 3 - Le foyer candidat est composé d'au moins une personne vivant sur le territoire communal, ou sur le territoire intercommunal et dans un rayon de 15 km de Combourg.

Le foyer est composé d'au moins une personne vivant :	
Dans la commune de Combourg	2 points
Dans une commune de la Communauté de communes Bretagne Romantique ou dans une commune dans un rayon de moins de 15km* (en dehors de Combourg)*	1 point
Dans une commune hors de la Communauté de communes Bretagne Romantique ou dans une commune dans un rayon de plus de 15km* (en dehors de Combourg)	0 point

**listes des communes concernées : commune de la communauté Bretagne Romantique (La Baussaine, Bonnemain, Cardroc, La-chapelle-aux-Filtzméens, Cuguen, Dingé, Hédé-Bazouges, Les Iffs, Lanrigan, Longaulnay, Lourmais, Meillac, Plesder, Pleugueneuc, Québriac, Saint-Brieuc-des-Iffs, Saint-Domineuc, Saint-Léger-des-Près, Mesnil-Roc'h, Saint-Thual, Tinténiac, Trémeheuc, Trévérien, Trimer) et les communes de Bazouges-la-Pérouse, Broualan, Baguer-Morvan, Dol-de-Bretagne, Epiniac, Feins, Guipel, Noyal sur Bazouges, Montreuil-sur-Ille, Saint Remy du Plain, Trans-La-Forêt , Le Tronchet et Marcillé-Raoul.*

Prix de vente

Le prix de vente des terrains a été fixé à **140 € T.T.C. le m²** pour l'ensemble des 28 lots dans le lotissement.

N° du lot	Superficie estimée en m ²	€ TTC / m ²	Prix total TTC
1	432	140 €	60 480,00 €
2	444	140 €	62 160,00 €
3	463	140 €	64 820,00 €
4	507	140 €	70 980,00 €
5	438	140 €	61 320,00 €
6	356	140 €	49 840,00 €
7	356	140 €	49 840,00 €
8	356	140 €	49 840,00 €
9	370	140 €	51 800,00 €
10	356	140 €	49 840,00 €
11	333	140 €	46 620,00 €
12	415	140 €	58 100,00 €
13	405	140 €	56 700,00 €
14	405	140 €	56 700,00 €
15	394	140 €	55 160,00 €
16	490	140 €	68 600,00 €
17	459	140 €	64 260,00 €
18	462	140 €	64 680,00 €
19	438	140 €	61 320,00 €
20	464	140 €	64 960,00 €
21	495	140 €	69 300,00 €
22	495	140 €	69 300,00 €
23	425	140 €	59 500,00 €
24	402	140 €	56 280,00 €
25	422	140 €	59 080,00 €
26	402	140 €	56 280,00 €
27	400	140 €	56 000,00 €
28	400	140 €	56 000,00 €

Le prix de vente des lots de terrain à bâtir a été décidé en Conseil Municipal en date du 27 septembre 2023.

Les prix comprennent :

- Le bornage et le plan de vente du lot,
- Les branchements suivants, en limite de propriété :
 - o Eau potable,
 - o Eaux pluviales,
 - o Eaux usées,

- Electricité,
- Réseau télécommunication, fibre optique

Les prix ne comprennent pas :

- Le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la maison,
- Les différents abonnements (eau, électricité...),
- Les frais d'actes notariés,
- La TA (Taxe d'Aménagement) qui est liée au permis de construire au taux de 2.5 % de la surface taxable pour la part communale et au taux de 1,85% pour la part départementale, ainsi que de la redevance archéologie préventive

4. Classement des candidats et attribution des lots

A l'issue de la procédure, tous les candidats se verront attribuer un **numéro de classement**, sur la base des critères ci-dessus. Les 28 premiers au classement seront invités à se présenter par ordre de classement en commission municipale afin de choisir leur lot. Le premier choisira son lot, et ainsi de suite jusqu'au 28^e.

Les candidats ayant obtenu le même nombre de points seront **tirés au sort** par un **commissaire de justice** afin de déterminer leur classement.

Un **engagement** devra être signé le jour-même : (ce dernier sera transmis à l'étude notariale pour établissement d'un compromis). A défaut d'engagement le jour de sa convocation, le candidat perdra son classement et sera prioritaire sur la session suivante.

Les convocations d'attribution auront lieu entre **le mardi 21 novembre 2023 et le mercredi 22 novembre 2023** à partir de 18 heures : l'entretien individuel sera d'une durée de 10 minutes maximum.

Dans le cas où des candidats se rétracteraient au cours de la procédure, la commission fera appel, par ordre de classement, aux membres de la **liste d'attente**. Ces derniers seraient convoqués le **mardi 28 novembre 2023**.

5. Vente des lots

A l'issue de la procédure d'attribution, l'ensemble des éléments sera transmis au notaire mandaté par la Commune :

Office notarial PRIOL-LACOURT
13 impasse Gautier Père et Fils
35270 COMBOURG

En application de l'article L442-8 du Code de l'Urbanisme, la commune consentira à un compromis de vente d'une durée de validité de 6 mois à compter de sa signature en indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. Le compromis de vente ne sera définitif qu'au terme d'un délai de 10 jours pendant lequel l'acquéreur à la faculté de se rétracter.

Pour le cas où à la date prévue pour la réitération par acte authentique du présent compromis, le notaire n'aurait pas reçu l'ensemble des pièces administratives permettant de lever les conditions suspensives, il mettra en demeure dans un délai de

huit jours par lettre recommandée avec accusé de réception, la partie défaillante de lui fournir ces pièces. Un délai supplémentaire de trois semaines sera alors accordé à la partie défaillante pour régulariser les présentes. A l'issue de ce délai, les présentes seront considérées comme caduques sans autres formalités et la partie défaillante devra indemniser l'autre partie selon la clause pénale prévue aux présentes. En aucun cas, ce délai ne doit être considéré comme octroyant un droit supplémentaire un autorisant les parties à proroger le délai de réitération par acte authentique.

Les candidats attributaires seront tenus de respecter les délais d'exécution prévus au Cahier des charges. Le paiement des terrains s'effectuera de la manière suivante :

- Versement du prix à la signature de l'acte de vente authentique.