

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS LOTISSEMENT COMMUNAL DU GAUCHEY

La ville de Sanguinet a mis en vente cinq terrains à bâtir créés dans le cadre d'une procédure, d'une part de déclaration préalable (arrêté de non-opposition n° DP40287 17M0040 en date du 29 juin 2017) et d'autre part d'un permis d'aménager (arrêté municipal n°PA40287 17 M004). Ces terrains se situent Chemin de Gauchey, lotissement dit « *l'Airial du Gauchey* ». A l'issue de consultations précédentes, les lots 1, 5 et 4 du permis d'aménager ont été attribués. La vente du lot DP est suspendue pour le moment.

La présente consultation est lancée sur le lot 3 du permis d'aménager non attribué.

A travers cette opération voulue exemplaire, la ville de Sanguinet poursuit deux objectifs prioritaires :

- ***privilégier l'habitat permanent de familles en résidence principale,***
- ***favoriser les projets présentant une forte ambition architecturale et particulièrement vertueux en termes de recherche de performance énergétique.***

La cession de ces terrains et leurs modalités d'attribution se fera dans les conditions et critères du présent cahier des charges.

1. Publicité et retrait des dossiers

La mise en vente du lot n°3 fera l'objet d'une publicité sur le site de la ville de Sanguinet, sur les sites SeLoger.com et leboncoin.fr, ainsi que par voie de presse (ex. journal Sud Ouest – Annonces landaises).

Les dossiers de candidature sont à retirer en mairie ou par voie dématérialisée sur le site de la ville de Sanguinet (www.ville-sanguinet.fr).

Les candidatures devront être déposées chez Monsieur Simon GOURVEZ, géomètre expert, SELARL AUIGE, 57 rue du Port à La Teste de Buch 33260 (*Cabinet de Géomètre*) contre récépissé ou envoyées en recommandé avec accusé de réception. Sur l'enveloppe sera mentionné «Candidature lotissement communal l'Airial du Gauchey à Sanguinet » ; les candidatures seront recevables jusqu'au vendredi 31 mai 2024 inclus.

2. Contenu des dossiers de candidatures

- Un courrier sur papier libre précisant la motivation du candidat, son identité, la composition du foyer, le lieu de résidence actuel, les lieux des activités professionnelles des membres du foyer, les niveaux et lieux de scolarisation des enfants mineurs. Ces informations seront complétées des pièces justificatives (copie CNI ou passeport, attestation de domicile, etc.).
- L'engagement du candidat d'affecter la construction future à sa résidence principale pour lui et sa famille et d'achever la construction dans un délai de 18 mois à compter de la signature de l'acte authentique.

- Le pré-accord d'un organisme bancaire confirmant la capacité de financement du candidat.

- Un dossier de présentation du projet de construction contenant à minima :

1. **la description du programme** : surface de plancher, nombre de pièces, matériaux ...
2. **les objectifs de performance énergétique** qui devront bien entendu respecter la norme RT 2012 et intégrer la norme RE 2020,
3. **un dossier « esquisse » établi par un professionnel de la construction** avec plan de masse, façades, images virtuelles d'intégration du projet.
4. **la fiche récapitulative ci-annexée** (précisant les matériaux, les choix techniques, les éléments de performance énergétique...) devra obligatoirement être intégrée au dossier.

Il est rappelé que les projets devront présenter une architecture ambitieuse, et qu'une attention particulière devra être apportée sur l'intégration du bâti *sur le lot et au sein du lotissement.*

Sur ce dernier point les candidats pourront utilement se rapprocher de :

- « 308 Maison de l'Architecture en Nouvelle Aquitaine », 308 avenue Thiers 33100 Bordeaux, <http://www.le308.com>
- CAUE 40 Conseil d'Architecture Urbanisme et Environnement <http://caue40.com>

afin d'avoir communication des architectes ayant à la fois une bonne connaissance du territoire et une expérience en maison individuelle.

3. Critères de recevabilité et d'attribution

3.1 Recevabilité

Sont irrecevables :

- les dossiers de candidature présentés par des personnes morales (hors SCI),
- les dossiers portant sur un projet non destiné à la résidence principale du candidat,
- les dossiers ne comportant pas la liste exhaustive des pièces constituant le dossier de candidature telles que listées à l'article 2 du présent document,
- les projets non conformes aux dispositions du dossier de permis d'aménager joint en annexe du présent cahier des charges.

La commission municipale d'aménagement du territoire sera chargée de déclarer la recevabilité des dossiers sous couvert d'anonymat. Elle sera assistée par le géomètre-expert chargé de l'organisation de la vente des lots et de leur négociation.

3.2 Attribution

Dès lors que le dossier est déclaré recevable, il est présenté en commission d'aménagement sous couvert d'anonymat. La commission procédera en fonction de la qualité du dossier* de présentation du projet à la désignation pour le lot des 3 meilleurs dossiers et à leur classement de 1 à 3.

**Qualité du dossier (50 points) :*

- *intégration du projet dans le site et aménagement paysager (15 points)*
- *qualité architecturale, matériaux employés (20 points)*
- *niveau de performance énergétique projeté (tendance RE 2020) (15 points)*

La commission aménagement se réserve la possibilité de déclarer la procédure infructueuse dans le cas où aucun projet ne satisfait à l'ambition attendue par la ville.

4. Cession des lots

1ère étape : la procédure d'attribution du lot est conclue en conseil municipal, celui-ci est appelé à délibérer pour attribuer le lot aux candidats proposés par la commission municipale de l'aménagement du territoire. C'est lors de la tenue de ce conseil municipal qu'est levé l'anonymat.

2ème étape : les 3 candidats concernés sont alors informés des décisions du conseil municipal. Le candidat retenu devra confirmer son intérêt pour l'acquisition du lot dans un délai de 15 jours suivant l'information de l'attribution. En cas de non réponse ou désistement dans ce délai de 15 jours, il sera fait appel dans les mêmes conditions de délais au candidat classé au rang 2 puis le cas échéant au rang 3.

3ème étape : le conseil municipal délibère pour approuver la cession du lot et autoriser le maire à signer la promesse de vente.

4ème étape : les dossiers sont transmis au notaire mandaté par la ville de Sanguinet. Ce dernier procède à la rédaction de la promesse de vente en application de l'article R442-8 du code de l'urbanisme en précisant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et le délai de livraison. La promesse contient également les conditions suspensives qui seront limitées aux conditions suivantes :

- obtention du permis de construire purgé de tout recours pour le projet décrit dans le dossier de candidature,
- obtention du financement nécessaire à l'acquisition du terrain et à la réalisation de la construction.

Le délai maximum de réitération sera de 12 mois, avec une première échéance au bout de 3 mois à compter de la signature. A cette date, l'acquéreur devra apporter la preuve du dépôt de la demande de permis de construire et la confirmation définitive d'un organisme bancaire sur le financement du projet. L'absence de l'une ou l'autre de ces deux pièces emportera nullité de la promesse de vente. La ville reprendra ainsi sa liberté et pourra procéder à une nouvelle attribution du lot concerné.

Lors de la signature de la promesse, l'acquéreur procédera au versement d'un dépôt de garantie d'un montant correspondant à 5% du prix de vente du terrain. Le paiement du prix interviendra lors de la signature de l'acte authentique.

5. Prix de vente des lots

Le prix de vente du lot arrêté par délibération du conseil municipal en date du 4 mars 2021 est le suivant :

- un terrain à bâtir dénommé « lot n°3 » d'une superficie avant bornage de 900m² (neuf cent mètres carrés), destiné à la construction d'une maison individuelle à usage d'habitation de 220 m² de surface de plancher maximum, cadastré section DL n°353 / 356.
180 000 € (cent-quatre-vingt-mille euros)

Le prix comprend :

- le bornage des lots et le plan de bornage,
- la réalisation des différents branchements aux réseaux qui seront réalisés en limite de propriété du lot à savoir : assainissement eaux usées, alimentation eau potable, électricité, télécom,
- la réalisation de la clôture de façade du lot avec muret technique, la boîte à lettre (non compris le portail et le portillon),
- la réalisation des clôtures latérales en périphérie du lot.

Le prix ne comprend pas :

- les frais d'acte notarié,
- la commission du géomètre expert chargé de l'organisation de la vente des lots, d'un montant de 5 000 € TTC,
- les frais de mise en service et abonnements des différents réseaux,
- la PFAC (participation pour le financement de l'assainissement collectif),
- les taxes diverses liées au permis de construire (taxe d'aménagement, CAUE, etc.)

6. Clauses anti-spéculatives

- Pendant une période de 20 ans à compter de la signature de l'acte authentique, il ne pourra être édifié qu'une seule maison individuelle à usage d'habitation par lot, toute subdivision de lot étant par ailleurs proscrite.
- Achèvement de la construction par le dépôt d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux dans les 18 mois à compter de la signature de l'acte authentique.
- Engagement de ne pas revendre le terrain nu.
- L'acquéreur s'interdit de consentir toute cession à titre onéreux du bien acquis et ce pendant 7 ans à compter des présentes, sauf à obtenir l'accord préalable de la commune qui pourra autoriser une telle cession dans les cas suivants :
 - * mutation professionnelle à plus de 80 kilomètres du lieu d'exercice professionnel actuel
 - * séparation ou divorce
 - * difficultés matérielles ne permettant plus au propriétaire d'assumer le financement de son projet
 - * problème de santé majeur.

Cette demande de dérogation devra être adressée à la commune par lettre recommandée avec accusé de réception, accompagnée de toute pièce justificative.

La commune disposera alors d'un délai de 30 jours à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître au demandeur sa position. Son silence vaudra acceptation de la demande. Par ailleurs, pendant ce délai de 7 ans, si la commune autorise la cession à titre onéreux du bien elle bénéficiera d'un droit de préférence.

Ainsi, la Commune aura un droit de préférence sur tout amateur pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués à son domicile par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La Commune disposera alors d'un délai de 30 jours à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus d'acquiescer ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation au droit de préférence. En cas de refus ou de silence de la part de la Commune, le propriétaire sera libre de vendre le bien à un tiers sans que cela puisse l'être à des conditions plus favorables que celles qui ont été proposées à la Commune, sauf alors à repurger le droit de préférence.

Annexes :

- dossier de permis d'aménager
- attestation risques technologiques