



Amfreville

DOSSIER DE CANDIDATURE

LOTISSEMENT COMMUNAL
COMMERCIALISATION DE 11 LOTS

« LA BAIE DE L'ORNE »



Qui est concerné par ce dossier de candidature ?

Toute personne souhaitant acquérir un des 11 lots pour y construire sa résidence principale, y compris les personnes ayant déjà adressé un courrier de demande de terrain à la mairie d'Amfreville.

CONTACT

Mairie d'Amfreville - Service Urbanisme
Place du Commandant Kieffer 14860 AMFREVILLE
urbanisme@amfreville.fr - 02 50 10 10 89

SOMMAIRE

REGLEMENT D'ATTRIBUTION

CONTEXTE, OBJET ET CADRE JURIDIQUE	Pages 3-4
CARACTÉRISTIQUES DE LA PROCÉDURE ET CONDITIONS DE PARTICIPATION	Page 4
DÉROULEMENT ET CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA PROCÉDURE	Page 5
PRÉSENTATION DES CANDIDATURES	Page 5
MODALITÉS D'ENVOI DES CANDIDATURES	Page 6
MODALITÉS DE CHOIX ET CRITÈRES DE SÉLECTION	Pages 6-7-8
DÉROULEMENT DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION	Pages 8-9
CONDITIONS PARTICULIÈRES	Pages 9-10

PIECES A RETOURNER complétées, datées et signées

QUESTIONNAIRE DES CANDIDATS	Page 11
ENGAGEMENT DES CANDIDATS	Page 12

LISTE DES PIÈCES A FOURNIR

Page 13

ANNEXES

- n° 1 - Calendrier et dates à retenir
- n° 2 - Plan de composition et prix des lots
- n° 3 - Procurations de dépôt
- n° 4 - INSEE - Bassin caennais
- n° 5 - Règlement du lotissement
- n° 6 - Règlement de la zone UR du PLU

RÈGLEMENT DE PROCÉDURE ACQUISITION **DE ONZE LOTS DU DOMAINE PRIVÉ** **DE LA COMMUNE DE AMFREVILLE**

Le dépôt des candidatures doit être effectué **au plus tard le 30 avril 2025 à 12H00**

1. CONTEXTE, OBJET ET CADRE JURIDIQUE

1.1. CONTEXTE DU PROJET

La commune d'Amfreville souhaite favoriser l'accèsion à la propriété de primo-accédants, et de jeunes familles, ainsi que la création de logements locatifs pour répondre aux demandes de la population.

La commune d'Amfreville est propriétaire d'un terrain qui fait l'objet d'un projet de lotissement dénommé « La Baie de l'Orne » objet du permis d'aménager n°014 009 24 D0001 accordé le 18 février 2025.

Ce présent appel à candidatures a pour objet de céder onze parcelles de son domaine privé pour le secteur résidentiel.

1.2. OBJET DE LA PRÉSENTE PROCÉDURE

Les parcelles proposées à la vente par la commune d'Amfreville sont situées rue de l'Arbre au Canu, au lieu-dit « la Perruque » sur la zone cadastrée n° AA113, à Amfreville.

Les onze parcelles concernées par la procédure de cession objet du présent règlement sont identifiées par les références : (*annexe n°1 : plan de composition*)

Lot 1, Lot 2, Lot 3, Lot 4, Lot 5, Lot 6, Lot 7, Lot 9, Lot 11, Lot 12, Lot 13.

En revanche, les autres parcelles (dites « macrolots » : Lot 8 et Lot 10) seront cédées dans le cadre de procédures distinctes.

1.3. OBJET DE LA PROCÉDURE

La commune d'Amfreville a approuvé, par délibération n°2025/035 du Conseil Municipal en date du lundi 07 avril 2025, le présent règlement de procédure.

1.4. CADRE JURIDIQUE DE L'OPÉRATION

L'information de la future commercialisation a fait l'objet d'une publicité dans le bulletin municipal n°51 en janvier 2025 et a été publiée dans la presse locale Ouest France le 24 septembre 2024. La commercialisation des lots disponibles sera annoncée à la population par communiqué de presse. Le site Internet de la ville mettra également en ligne le dossier de candidature. Ce dernier sera par ailleurs communiqué à toute personne en faisant la demande écrite.

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, il convient donc de bien vérifier l'adhésion à ces règles qui ne pourront pas être contestées par la suite. Elles sont établies par le règlement du lotissement, le plan de composition et de bornage du lotissement pour ce qui concerne la réalisation des futures constructions (documents téléchargeables sur le site internet de la commune ou consultables à l'accueil de la mairie).

La vente des lots est réservée exclusivement aux personnes physiques souhaitant construire une résidence principale d'un seul logement et aux SCI familiales.

Toute demande d'installation d'activité professionnelle sera soumise à l'approbation du conseil municipal.

Le(s) signataire(s) de l'acte d'acquisition devra(ont) être le(s) même(s) que celui (ceux) mentionné(s) sur le dossier de candidature. Ainsi, le dossier de candidature et les fonds disponibles devront être constitués en référence uniquement à cette (ces) personne(s).

À cet effet, la commune d'Amfreville n'est tenue par aucune autre règle que celles définies par le présent règlement de procédure.

2. CARACTÉRISTIQUES DE LA PROCÉDURE CONDITIONS DE PARTICIPATION

2.1. IDENTIFICATION DE L'AUTORITÉ CÉDANTE

La commune d'Amfreville est l'autorité cédante, représentée par son Maire en exercice.

Le signataire des contrats de vente à intervenir est le Maire du Conseil Municipal d'Amfreville dûment habilité par délibération du Conseil Municipal de la Collectivité, domicilié en cette qualité au siège de l'autorité cédante situé :

COMMUNE D'AMFREVILLE - place du Commandant Kieffer 14860 AMFREVILLE

2.2. DIVISION DU PROJET ET CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Le projet de cession est divisé en onze parcelles distinctes (annexe n°1 : *prix des lots*)

3. DEROULEMENT ET CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE

3.1. DESCRIPTION DES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE

La procédure se déroule en deux phases successives :

- 1) Une phase d'étude des dossiers pour confirmer la complétude et la régularité des candidatures
- 2) Une phase d'attribution des lots.

3.2. RENSEIGNEMENT DES CANDIDATS

Toute personne intéressée par l'acquisition d'une parcelle a la faculté de poser toute question à la commune d'Amfreville.

Les questions posées portent exclusivement sur le déroulement de la présente procédure.

Elles seront adressées par mail ou par courrier à la commune d'Amfreville avant la date limite de remise des candidatures :

du lundi 14 avril 2025 à 13H30 au mercredi 30 avril 2025 à 12H00

La commune d'Amfreville apportera une réponse à toutes les questions, au fur et à mesure.

4. PRESENTATION DES CANDIDATURES

Les personnes intéressées par l'acquisition d'une parcelle ont

au plus tard le mercredi 30 avril 2025 à 12H00

pour transmettre leur dossier de candidature complet, signé et dûment renseigné à la commune d'Amfreville.

Les dossiers de candidatures peuvent être téléchargés sur le site internet de la Commune www.amfreville.fr et imprimables, ou récupérés à l'accueil de la Mairie sur les heures d'ouvertures.

Les candidatures à remettre à la commune d'Amfreville devront contenir l'ensemble des documents définis et présentés comme indiqué ci-après :

- ✓ Une lettre de candidature indiquant ses motivations. Les personnes ayant déjà adressé un courrier de demande de terrain, peuvent réutiliser leur courrier initial.
- ✓ Le formulaire « candidature d'acquisition » complété, daté et signé,
- ✓ Les pièces justificatives

5. MODALITES D'ENVOI DES CANDIDATURES

Les candidats doivent déposer leur dossier **en main propre à l'accueil de la mairie ou par lettre recommandée avec accusé réception** à l'adresse suivante :

COMMUNE D'AMFREVILLE - Service Urbanisme
Place du Commandant Kieffer 14860 AMFREVILLE.

aux heures d'ouvertures au public.

Un **récépissé numéroté attestant de la date et de l'heure du dépôt** de leur candidature sera établi. Les candidats s'en verront remettre une copie.

Les candidats ont également la possibilité de se faire représenter par un tiers pour remettre leur candidature à la commune d'Amfreville.

Dans le cas où un candidat se ferait représenter pour le dépôt de sa candidature, la personne chargée de déposer le pli en son nom et pour son compte devra justifier d'un mandat (*annexe n°2 - procuration*) en bonne et due forme l'habilitant à cet effet.

Un mail confirmant la complétude du dossier sera envoyé à l'adresse renseignée lors du dépôt dans les 5 jours ouvrés après celui-ci.

En cas de dossier incomplet, les candidats disposeront d'un délai maximum de huit jours, à compter de la date de réception du mail les en informant et ne pouvant excéder la date butoir du mercredi 30 avril 2025 à 12H00, pour apporter les documents manquants. Le dépôt de ces pièces se fera dans les mêmes conditions que le dossier initial.

6. ADMISSIBILITE ET CRITÈRES DE SÉLECTION DES CANDIDATURES

6.1. COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOTS

Une commission d'attribution a été constituée par délibération n°2025/22 du Conseil Municipal en date de 10 mars 2025 aux fins de permettre l'analyse des candidatures et sélectionner les futurs acquéreurs.

Les candidats seront sélectionnés en application des critères tels que définis au point 6.2.

Cette commission pourra rejeter tout dossier en cas de non-respect des modalités ou de difficultés rencontrées pour analyser la candidature (absence de pièces, absence de réponse, délais non respectés, informations erronées, etc.).

La commission d'attribution se réserve le droit de ne pas donner suite à une demande si le projet ne correspond pas à la finalité recherchée qui relève de l'intérêt général.

6.2. CRITÈRES D'ATTRIBUTION

Les critères d'attribution et les points correspondants sont les suivants :

CRITÈRE 1 : PRIMO-ACCÉDANT

Candidature d'une personne ou ménage

n'ayant jamais été propriétaire de sa résidence principale 50 pts

n'étant pas propriétaire de sa résidence principale depuis au moins 2 ans 25 pts

ayant un logement qui n'est plus adapté à la composition de la famille 25 pts

Candidature d'un ménage dont l'un des membres

n'a jamais été propriétaire de sa résidence principale 40 pts

n'est pas propriétaire de sa résidence principale depuis au moins 2 ans 15 pts

CRITÈRE 2 : SITUATION FAMILIALE

Age moyen de la personne ou du ménage

entre 20 et 35 ans 50 pts

entre 36 et 45 ans 30 pts

46 ans et plus 10 pts

- Candidature d'une personne ou ménage
- avec au moins 2 enfants mineurs 50 pts
 - avec au moins 1 enfant mineur et 1 à naître ou voie d'adoption 50 pts
 - avec 1 enfant mineur ou 1 à naître ou voie d'adoption 40 pts
- Candidature d'une personne ou ménage sans enfant 30 pts

CRITÈRE 3 : LIEN AVEC LA COMMUNE

- Candidature d'une personne ou ménage
- travaillant sur la commune d'Amfreville ou de Bréville les Monts 20 pts
 - travaillant sur l'une des autres communes NCPA 10 pts
 - travaillant sur le bassin caennais (données INSEE annexe) 10 pts
- Candidature d'une personne ou ménage
- locataire d'un logement sur Amfreville ou de Bréville les Monts 20 pts
 - locataire d'un logement sur l'une des autres communes NCPA 10 pts
 - locataire sur le bassin caennais 10 pts
- Candidature d'une personne ou ménage
- ayant un lien générationnel (parents, enfants) avec un habitant d'Amfreville 30 pts
 - ayant une activité au centre de secours d'Amfreville 30 pts
 - ayant au moins un enfant inscrit à l'école intercommunale 30 pts

CRITÈRE 4 : SITUATION FINANCIERE

- Candidature d'une personne ou ménage
- dont le niveau de ressources est inférieur à celui fixé pour l'octroi du prêt à taux zéro et ayant un plan de financement du projet suffisant 30 pts

6.3. CLASSEMENT DES CANDIDATS

Un nombre total de points est attribué à tous les candidats en fonction des critères précédents. Le candidat ayant le plus de points sera classé en première position.

A l'inverse, le candidat ayant le moins de points sera classé en dernière position.

6.4. SÉLECTION ET DÉPARTAGE DES ACQUÉREURS PRESENTIS

La présente procédure de sélection a pour objet de désigner onze acquéreurs.

En cas d'égalité entre deux ou plusieurs candidats, la commission d'attribution procédera au départage suivant un critère chronologique de réception des candidatures déposées le plus tôt et seul le récépissé de dépôt signé fera foi.

7. DÉROULEMENT DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

7.1. OBJET

La phase de candidature permet à la commission d'attribution de sélectionner onze acquéreurs. Au terme de cette phase, les personnes sélectionnées se verront attribuer un lot du lotissement « La Baie de l'Orne ».

7.2. PRINCIPES GÉNÉRAUX RÉGISSANT LE DÉROULEMENT DE L'ATTRIBUTION

La commission attribuera chacun des lots aux candidats par ordre de classement (*paragraphe 6.3.*)

La commission informera par courrier les candidats retenus, non retenus ou sur liste d'attente.

7.3. CAS DE DÉFAILLANCE D'UN ACQUÉREUR PRESENTI

Un candidat sélectionné sera considéré comme défaillant s'il renonce à l'attribution de la parcelle.

La personne dont la candidature a été retenue est également considérée comme défaillante en cas de désistement ou encore s'il apparaît qu'elle n'est pas en mesure de satisfaire aux conditions de participation à la présente procédure ou d'honorer ses engagements financiers.

Il est rappelé à cet égard que l'acceptation du présent règlement de procédure, constitue un avant-contrat à la vente à intervenir dont la rupture engage la responsabilité du candidat qui pourrait alors se voir condamner par les juridictions compétentes à verser une indemnité à la commune d'Amfreville.

8. CONDITIONS PARTICULIÈRES

8.1. RÉGLEMENT DE LOTISSEMENT

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan de situation du lotissement « La Baie de l'Orne » et de son plan de masse (*annexe n°1*) et du règlement de lotissement applicable pour tout acquéreur des parcelles le constituant (*annexe n°3*). Ce règlement définit en particulier les dispositions à respecter pour les constructions (distances des limites séparatives, hauteur...).

Les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par parcelle, la subdivision des lots étant proscrite, et ne destiner le bien acquis qu'à un usage d'habitation.

8.2. DÉLAIS DE CONSTRUCTION ET DESTINATION DU BIEN

Les candidats s'engagent à débiter les travaux de construction de leur maison dans un délai ne pouvant excéder deux ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

Ils 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.

Les candidats s'engagent à affecter le bien immobilier acquis à leur propre résidence principale pendant une durée de pouvant être inférieure à dix ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition sans pouvoir le louer durant cette période.

À défaut de respecter ces obligations, l'acquéreur sera redevable de dommages et intérêts déterminés comme suit : pénalité forfaitaire de 175 €/m².

8.3. CLAUSES ANTI-SPÉCULATIVES

Chaque candidat ne peut postuler qu'à l'acquisition d'une seule parcelle.

Pour éviter toute spéculation contraire à l'esprit de la présente opération, la commune d'Amfreville a décidé d'établir des clauses anti spéculatives qui seront incluses dans chaque acte notarié :

1/ Principe d'inaliénabilité

Les acquéreurs s'interdisent toute aliénation à titre onéreux ou gracieux du bien acquis durant un délai de 10 ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

Toute mutation, exception faite des transmissions par voie successorale, seront soumises à l'accord préalable de la Collectivité.

2/ Dérogation au principe d'inaliénabilité

Il pourra être dérogé au principe d'inaliénabilité si l'acquéreur justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie rendant nécessaire la revente du bien.

Sont admis : le décès de l'acquéreur ou de son conjoint ou de son partenaire pacsé, le divorce ou la rupture du PACS sans poursuite d'une relation de concubinage, la séparation avérée de concubins, la mutation ou la mobilité professionnelle du domicile, une période de chômage de 12 mois consécutifs, l'invalidité ou l'incapacité reconnue.

Tout projet de mutation devra au préalable avoir été porté à la connaissance de la Collectivité par l'acquéreur devenu vendeur ou donateur par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 2 mois précédant l'acte notarié devant constater la mutation. Les éléments à porter à la connaissance de la Collectivité sont précisés dans l'acte notarié d'acquisition.

Toute mutation qui interviendrait en contradiction avec ce qui précède, ou qui n'aurait pas été agréée par la Collectivité expressément ou tacitement, rendra exigible une indemnité au titre de la clause pénale.

Le montant de cette indemnité est fixé à 50 000€. Cette indemnité sera réduite de 10% par année de détention, de sorte qu'il ne sera plus rien dû après 10 ans.

8.4. ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE D'AMFREVILLE

Les parcelles proposées à la vente sont bornées et viabilisées, à savoir pourvues des réseaux d'eau potable et d'eaux usées, les lignes de téléphone et l'alimentation électrique.

Les branchements définitifs restent toutefois à la charge des acquéreurs.

8.5. PRIX DE CESSION

L'ensemble de ces parcelles est destiné à favoriser l'accession à la propriété à un prix abordable.

Le prix de vente des terrains a été fixé par lot à 145,83€ HT soit pour information selon le taux de TVA en vigueur à ce jour, 175€ TTC le m² (hors frais de notaire, à la charge de l'acquéreur) pour l'ensemble des lots n° 01 à 07, 09 et 11 à 13.

Le prix des lots comprend :

- ✓ Le terrain borné et viabilisé : c'est-à-dire qu'il est raccordable aux voiries et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphone et fibre optique).
- ✓ La clôture sur sa limite avec l'espace public.
- ✓ L'espace privatif non clos revêtu par un matériau perméable (pavé) dans la limite de 35 m².

Il reste à la charge des acquéreurs :

- ✓ Les branchements entre la future construction et les réseaux.
- ✓ La pose et mise en service des compteurs (Eau Potable, LINKI).
- ✓ La taxe raccordement aux Eaux Usées.

QUESTIONNAIRE DES CANDIDATS

CANDIDAT 1	CANDIDAT 2
NOM	NOM
PRENOM	PRENOM
DATE DE NAISSANCE	DATE DE NAISSANCE
LIEU DE NAISSANCE	LIEU DE NAISSANCE
PROFESSION	PROFESSION
ADRESSE ACTUELLE	ADRESSE ACTUELLE
TELEPHONE	TELEPHONE
MAIL	MAIL

SITUATION FAMILIALE : * *Cocher la case correspondante*

Mariés
 Union libre
 Pacsés
 Célibataire
 Veuf(ve)
 Divorcé

Nombre d'enfant à charge fiscalement :

Enfant à naître :

ENFANT 1	ENFANT 2
PRENOM	PRENOM
DATE DE NAISSANCE	DATE DE NAISSANCE
LIEU DE NAISSANCE	LIEU DE NAISSANCE
ECOLE FREQUENTEE	ECOLE FREQUENTEE

ENFANT 3	ENFANT 4
PRENOM	PRENOM
DATE DE NAISSANCE	DATE DE NAISSANCE
LIEU DE NAISSANCE	LIEU DE NAISSANCE
ECOLE FREQUENTEE	ECOLE FREQUENTEE

ENFANT 5	ENFANT 6
PRENOM	PRENOM
DATE DE NAISSANCE	DATE DE NAISSANCE
LIEU DE NAISSANCE	LIEU DE NAISSANCE
ECOLE FREQUENTEE	ECOLE FREQUENTEE

ENGAGEMENT DES CANDIDATS

Numéros de lots sur lesquels se porte la candidature :

Priorité 1 : lot n°

Priorité 2 : lot n°

Priorité 3 : lot n°

Priorité 4 : lot n°

Priorité 5 : lot n°

Je soussigné(e), Candidat 1.....,

Je soussigné(e), Candidat 2.....,

- ✓ atteste avoir pris connaissance du dossier de candidature,
- ✓ atteste avoir pris connaissance de l'ensemble des modalités du présent règlement d'attribution et en accepte le contenu,
- ✓ s'engage à :
 - destiner le bien acquis à un usage d'habitation principale
 - respecter le règlement et cahier des charges du lotissement
 - informer la commune s'il renonce à sa candidature, quelle que soit l'étape de la commercialisation, par mail ou par courrier postal
- ✓ garantit la véracité des informations transmises et l'authenticité des documents fournis

Tout manquement entraînera la résiliation de la candidature et la récupération du lot par la commune.

Fait à, le2025

	Signature(s)	
Candidat 1		Candidat 2

PIECES JUSTIFICATIVES A JOINDRE

Les pièces fournies seront utilisées pour l'instruction des dossiers par les services et pourront être examinées si besoin par la Commission d'attribution des lots mais ne seront pas communiquées à un tiers.

Les dossiers incomplets ne seront pas traités.

- Questionnaire des candidatures et engagement des candidats

Etat-civil des candidats

- Une copie des pièces d'identité de chaque candidat,
- Une copie du livret de famille pour chaque personne du foyer

Lieu de domicile actuel des candidats

- Justificatif de domicile * de moins de 3 mois
- ou copie du ou des contrats de bail justifiant d'une location sur les 24 derniers mois
- ou attestation d'hébergement : attestation sur l'honneur de la personne qui héberge

Lieu de travail actuel des candidats

- 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

Lien générationnel

- Copie du/des livret(s) de famille justifiant le lien générationnel direct ou actes de naissance de moins de 3 mois
- Justificatif de domicile * du membre de la famille dont la résidence principale est à Amfreville ou sur une commune limitrophe
- Avis d'imposition de l'année n-2 et celui des autres membres du ménage ou de l'ensemble des membres de la SCI

Enfants à charge

- Copie du/des livret(s) de famille ou actes de naissance de moins de 3 mois
- Certificat de grossesse ou d'adoption

Sapeur-pompier volontaire engagé

- Copie de l'arrêté d'engagement au centre de secours de Amfreville

** Justificatif de moins de 3 mois, 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 ou Copie du ou des contrats de bail justifiant d'une location sur les 24 derniers mois ou attestation d'hébergement : attestation sur l'honneur de la personne qui héberge*