

REGLEMENT D'APPEL A CANDIDATURE POUR L'ACQUISITION EN BAIL REEL SOLIDAIRE D'UN LOGEMENT

Opération Le Jardin des Balmes
6 – 8 rue Louis Thévenet (Lyon 4e)

SOMMAIRE

PREAMBULE	P. 3
1. Le projet immobilier	P. 4
1.1 Le programme immobilier	P. 4
1.2 Le calendrier prévisionnel de réalisation	P. 4
1.3 Le prix des logements	P. 5
1.4 La redevance foncière	P. 5
2. Les conditions d'achat en Bail Réel Solidaire	P. 5
2.1 Le cadre légal : les conditions d'éligibilité de l'accession en Bail Réel Solidaire	P. 5
2.2 Le cadre propre à cette opération : le système de cotation des candidatures	P. 6
2.3 Autre critère de sélection : la limitation du taux d'endettement	P. 9
3. Les étapes de la candidature	P. 10
3.1 1 ^{ère} étape : La prise de connaissance des informations présentes sur le site internet de GrandLyon Habitat	P. 11
3.2 2 ^e étape : ouverture de la plateforme de candidature	P. 11
3.3 3 ^e étape : fermeture de la plateforme de candidature	P. 12
3.4 4 ^e étape : contrôle des dossiers de candidature	P. 12
3.5 5 ^e étape : la phase de contractualisation	P. 13

4. Durée de validité du règlement de candidature et des données	P. 14
5. Conditions de retrait et procédure d'exclusion	P. 14
5.1 Conditions de retrait de sa candidature	P. 14
5.2 Procédure d'exclusion par GrandLyon Habitat	P. 15
5.3 Indemnité - défraiement	P. 15
6. Exclusivité de l'engagement	P. 15

ANNEXES

Annexe 1 : L'attestation sur l'honneur de résidence principale et de nombre d'occupants à compléter	P. 17
Annexe 2 : La grille de cotation	P. 18
Annexe 3 : La grille de prix détaillée	P. 20
Annexe 4 : La liste des pièces justificatives	P. 22
Annexe 5 : La notice descriptive sommaire	P. 24

PREAMBULE

La résidence le Jardin des Balmes est une opération de 105 logements développée sur un terrain acquis par la Métropole de Lyon dans le 4^e arrondissement de Lyon, 8 rue Thévenet.

67 logements sont proposés à la vente via un Bail Réel Solidaire par la Foncière Solidaire du GrandLyon.

GRANDLYON HABITAT a été désigné par la Foncière Solidaire du Grand Lyon lors du Bureau du 3 septembre 2021 pour construire l'opération et commercialiser les logements en Bail Réel Solidaire.

Cette opération emblématique à Lyon, porte des valeurs partagées avec la Foncière Solidaire du Grand Lyon, les élus métropolitains et locaux et GrandLyon Habitat

La procédure détaillée dans ce règlement et ses annexes ont pour objet de garantir la **transparence** et l'**équité** dans la sélection des candidatures pendant la commercialisation des logements.

Le présent règlement vise à :

- présenter le programme et les conditions d'éligibilité au Bail Réel Solidaire,
- expliquer les règles de la cotation liées au classement des candidatures,
- présenter les étapes du processus de sélection des candidatures
- et les conditions propres à ce règlement de candidature.

EN PRATIQUE

Vous devez télécharger ce règlement d'appel à candidature ainsi que ses annexes :

Annexe 1-L'attestation sur l'honneur de résidence principale et de nombre d'occupants à compléter

Annexe 2-La grille de cotation

Annexe 3-La grille de prix détaillée

Annexe 4-La liste des pièces justificatives

Annexe 5-La notice descriptive sommaire

Le règlement d'appel à candidature s'impose à tous les candidats et tout au long du circuit de candidature. Seules les personnes physiques peuvent candidater.

1. Le projet immobilier

1.1 Le programme immobilier

Les 67 logements proposés à la vente via un Bail Réel Solidaire sont répartis sur 4 immeubles de 8 à 25 logements, en R+2 à R+5, dans un secteur calme de la Croix-Rousse au 6 et 8 rue Louis Thévenet – Lyon 4.

4 typologies de logements sont proposées : du T2 au T5.

Tous les logements sont équipés d'une loggia ou d'une terrasse et la majorité des logements sont dotés d'une place de stationnement située en sous-sol (*détail des logements équipés d'un stationnement dans la maquette numérique accessible sur le site de GRANDLYON HABITAT et la grille de prix en annexe*).

Le programme s'intègre dans un projet immobilier plus large qui prévoit notamment la réalisation de :

- Une Maison de l'Enfance et de la Jeunesse pour le Ville de Lyon
- Un immeuble de 36 logements locatifs sociaux et 21 places de stationnement en sous-sol
- Deux logements T2 en BRS locatifs sociaux dans l'immeuble B
- Des locaux d'activité en rez-de-chaussée des trois immeubles sur la rue Thévenet
- Un espace contemplatif réserve de bio diversité
- Un belvédère et un verger ouvert au public en journée

En juillet 2022, le marché de conception réalisation de ce projet immobilier a été attribué au groupement Rue Royale Architecte et entreprise MAZAUD

1.2 Le calendrier prévisionnel de réalisation

Du 21 novembre au 21 décembre 2023 : Ouverture de la plateforme de candidature le 21 novembre à 12h et fermeture à 23h59 le 21 décembre.

De fin décembre 2023 à fin janvier 2024 : vérification et classement des dossiers de candidature

Début février 2024 : information des candidats

A partir de début février 2024 : phase de contractualisation – signature des contrats de réservation et agrément des candidats retenus pour chaque logement

Mi-2024 : démarrage prévisionnel des travaux

A partir du 2^{ème} semestre 2024 : Signature des actes chez le notaire et paiement à l'avancement des travaux

Achèvement prévisionnel des travaux et remise des clefs : Premier trimestre 2027

1.3 Le prix des logements

La grille de prix a fait l'objet d'une délibération de la Foncière Solidaire du Grand Lyon et de GrandLyon Habitat.

La grille de prix détaillée est annexée au présent règlement d'appel à candidature.

Grille de prix synthétique

Type	Nombre	Surface habitable	Prix TTC à partir de	Précisions
T2	17	De 43 à 53 m ²	157 000 €	Vendus sans stationnement
T3	36	De 62 à 76 m ²	208 000 €	21 T3 sont proposés avec stationnement
T4	11	De 81 à 95 m ²	273 500 €	Stationnement inclus
T5	3	102 m ²	343 500 €	Stationnement inclus

Certains logements intègrent dans leur prix une place de stationnement en sous-sol et d'autres, non. **Aucun changement ne pourra être demandé** par le candidat.

1.4 La redevance foncière

La redevance foncière est due pour tout détenteur d'un logement en Bail Réel Solidaire : elle est versée par l'acquéreur à la Foncière Solidaire du Grand Lyon mensuellement dès la remise des clés et jusqu'au départ du logement.

Vous pouvez connaître le montant prévisionnel de la redevance foncière de chaque logement sur la maquette numérique de l'opération, disponible sur le site internet de GrandLyon Habitat et sur la grille de prix en annexe 3 (*cf lien vers le [site internet](#)*).

Montant de la redevance foncière

1,5 € /m² de surface habitable / mois

2. Les conditions d'achat en Bail Réel Solidaire

2.1 Le cadre légal : les conditions d'éligibilité de l'accession en Bail Réel Solidaire

L'acquisition via un Bail Réel Solidaire est strictement encadrée par la loi (art. L255-1 à L255-19 du code de la construction et de l'habitation) :

- Les logements sont destinés à être occupés à titre de **résidence principale** (c'est à-dire minimum 8 mois par an) : l'investissement locatif n'est pas autorisé.

- Les **plafonds de ressources** qui s'appliquent au preneur sont fixés par le Conseil d'Etat. **Sur cette opération, compte-tenu de son lancement commercial en fin d'année 2023**, les plafonds de ressources applicables seront les **plafonds 2023** ci-dessous :

Composition du foyer	Plafond de ressources
1 personne	35 515 €
2 personnes	49 720 €
3 personnes	56 825 €
4 personnes	64 638 €
5 personnes et plus	73 732 €

Pour pouvoir déposer un dossier de candidature, les ménages devront attester que le Revenu Fiscal de Référence 2022 (indiqué sur l'Avis d'Impôt 2023) de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement est inférieur à ces plafonds.

L'analyse des dossiers déposés jusqu'au 21 décembre 2023 sera réalisée sur la base des plafonds de ressources 2023.

EN PRATIQUE

L'**Attestation sur l'honneur de résidence principale et de nombre d'occupants** figure en annexe du présent document. Elle devra être complétée et jointe dans le dossier de candidature lors de la soumission en ligne.

Avant de pouvoir accéder au formulaire, un **simulateur d'éligibilité** permet aux candidats de vérifier s'il est éligible au dispositif BRS et s'il peut soumettre sa candidature.

Le non-respect de l'une ou l'autre des 2 conditions conduira à la non éligibilité du dossier de candidature.

2.2 Le cadre propre à cette opération : le système de cotation des candidatures

Les partenaires du projet souhaitent favoriser l'accès à la propriété des jeunes ménages avec enfant(s) en bas âge, travaillant dans la Métropole et issus du logement social.

Pour permettre à ce profil cible de ménages de se positionner sur ces logements tout en garantissant l'équité et la transparence dans la sélection des candidatures, les partenaires du projet ont défini une grille de cotation spécifique à cette opération.

Cette grille est composée des critères métropolitains de la Foncière Solidaire du Grand Lyon (pour 70 points / 100) tels que validés dans la délibération du 9 octobre 2023 et des critères et points locaux spécifiques à ce projet (30 points / 100).

La cotation n'exclut pas de candidature : elle permet de les classer à travers des points attribués automatiquement suivant les déclarations des candidats complétées dans le formulaire de candidature.

Les critères de cotation sont les suivants :

- L'adéquation entre le logement souhaité et la composition du ménage
- Les situations particulières (familles monoparentales, aux personnes porteuses d'un handicap ou décohabitation).
- La valorisation des ressources par rapport à 85 % du montant de plafond de ressource
- Le fait d'occuper ou pas actuellement un logement social.
- Le fait de travailler ou non dans la Métropole de Lyon
- Le temps de trajet en transport en commun entre lieu de travail et la résidence

Les points attribués à chaque dossier sont calculés à partir des données transmises sur la plateforme. Les justificatifs fournis devront être cohérents avec les déclarations.

Les points peuvent évoluer à la hausse ou à la baisse, en fonction du logement sélectionné (*voir critères sur la typologie du logement ci-après*).

Liste des critères de cotation et points correspondants

1. Adéquation entre le logement souhaité et la composition familiale

points attribués par typologie pour chaque composition familiale

	T2	T3	T4	T5
Personne seule	25	15	0	0
Couple sans enfant	25	15	0	0
Duo (2 adultes co-habitant)	10	25	15	0
Trio (3 adultes co-habitant)	0	10	25	15
Couple ou Famille monoparentale avec 1 enfant	10	25	15	0
Duo avec 1 enfant	0	10	25	15
Trio avec 1 enfant	0	0	10	25
Couple ou Famille monoparentale avec 2 enfants	0	10	25	15
Duo avec 2 enfants	0	0	10	25
Trio avec 2 enfants	0	0	0	10
Couple ou Famille monoparentale avec 3 enfants	0	0	10	25
Duo avec 3 enfants	0	0	0	10
Trio avec 3 enfants	0	0	0	0
Couple ou Famille mono. avec 4 enfants ou plus	0	0	0	10
Duo avec 4 enfants	0	0	0	0

25 pts +
20 pts de
bonus
=
45 pts
maximum

NB : « enfants » = personne à charge (mineure ou majeure autre que les acquéreurs)

Seront considérés comme DUO 1 couple + 1 acquéreur OU 2 couples

Seront considérés comme TRIO 1 couple + 2 acquéreurs

Conditions d'attribution des Bonus : 20 pts de bonus

- Sur les logements T3, T4, T5, les **ménages jeunes** (personne de moins de 35 ans ou couple dont l'addition des 2 âges est égale ou inférieure à 65 ans en 2024) bénéficieront de **10 points bonus uniquement** s'ils obtiennent au moins 15 points dans le tableau ci-dessus.
 - Les ménages ayant des **jeunes enfants** (y compris les ménages « duo » et « trio ») pourront bénéficier de points bonus **uniquement** s'ils obtiennent au moins 15 points dans le tableau ci-dessus.
 Cette bonification se basera sur **l'âge du dernier enfant** de la fratrie :
 - < ou = 3 ans en 2024 : **+ 10 pts**
 - OU**
 - < ou = 10 ans en 2024 : **+ 5 pts**
 - Sur un T2, les ménages composés uniquement de retraités pourront bénéficier de **15 points bonus**. Ces points ne seront pas cumulables avec les points du critère 5.
2. Les situations particulières : Acquéreur 1 (ou le cas échéant acquéreur 2) **+ 5 pts** en situation particulière
- A la tête d'une famille monoparentale
 - OU**
 - En situation de décohabitation (= *un des acquéreurs était auparavant hébergé*)
 - OU**
 - En situation de handicap (*de l'un des occupants du logement*)
3. La valorisation des ressources par rapport à 85 % du montant de plafond de ressource **+ 25 pts maximum**
- Revenus correspondant à 85 % du plafond de ressources (*voir paragraphe 2.1 sur les plafonds de ressources*) = 25 points
 - Décote de points au prorata si revenus < 85% du plafond
 - Doublement de la décote si revenus > 85 % du plafond
- Calcul avec 2 décimales pour départager les candidatures.*
4. Le fait d'occuper ou pas actuellement un logement social : Acquéreur 1 (ou le cas échéant acquéreur 2) libère un logement locatif social **+ 10 pts**
5. Le fait de travailler ou non dans la Métropole de Lyon et le temps de trajet en transport en commun entre lieu de travail et la

résidence : Acquéreur 1 (ou le cas échéant acquéreur 2) travaille à proximité de la résidence

- Travaille dans la Métropole + 5 pts
- Travaille à 30 minutes maximum en transport en commun de la résidence* + 10 pts

* EN PRATIQUE

Le temps de trajet est celui calculé par le site web **OnlyMoov** à partir des données suivantes renseignées par le candidat :

DE (point de départ) : 8 rue Louis Thévenet 69400 LYON



A (point d'arrivée) : l'adresse de votre lieu de travail

Une capture d'écran du calcul du temps de trajet sera demandée comme justificatif sur ce critère.

Le justificatif à déposer sur la plateforme de candidature devra impérativement être au format « Image » ou « PDF »

Les mode de déplacement doux, dit « alternatifs » proposés par le site (à pieds, en vélo, vélo électrique..) seront également acceptés

Voir la **FAQ**

2.3 Autre critère de sélection : la limitation du taux d'endettement

Sauf apport personnel important, il vous sera nécessaire de contracter un prêt auprès d'une banque pour financer votre projet. Ce prêt vous engage : vous devez rembourser la somme empruntée au fil des années, aux conditions stipulées dans le contrat de prêt.

Conformément aux orientations de la Foncière Solidaire du Grand Lyon, afin de **protéger les emprunteurs** et limiter le surendettement, seuls les dossiers comprenant une simulation bancaire indiquant un **taux d'endettement inférieur ou égal à 35 %** pourront candidater. Ce seuil signifie que la totalité [de vos remboursements mensuels de crédits + le montant mensuel de la redevance foncière payée à l'OFS] ne doit pas dépasser 35% de vos revenus nets.

Les candidatures présentant un dossier ayant un taux supérieur seront exclues du processus de sélection.

EN PRATIQUE : la simulation bancaire

Pour la complétude de son dossier, le candidat devra fournir une simulation bancaire réalisée par l'établissement bancaire de son choix. **Cette simulation bancaire doit impérativement être jointe à votre candidature et respecter le formalisme** (informations bancaires habituelles) **et les éléments ci-dessous** :

- **Le prix de vente** du bien choisi

- **Le montant de la redevance foncière mensuelle** associée au logement choisi (*voir montant indiqué dans la grille de prix*)
- **Le taux d'endettement intégrant le montant de la redevance foncière.**

En cas d'incohérence entre les éléments de la simulation et du logement choisi, la candidature ne sera pas retenue

Ce taux d'endettement de 35 % sera également revérifié au moment de la signature de la réitération de l'acte.

EN RESUME

Les dossiers de candidature seront analysés et vérifiés sur la base :

Des critères légaux d'éligibilité au BRS :

Vérification du respect des plafonds de ressources et de l'engagement d'acquisition pour résidence principale.

En cas de non-respect de ces conditions, la candidature ne sera pas recevable.

Des critères de la cotation :

Elle ordonne entre elles les candidatures éligibles au BRS sur un même logement à partir des critères de cotation prédéfinis.

Le taux d'endettement limité à 35% :

Le taux d'endettement figurant sur la simulation bancaire exigée ne doit pas dépasser 35% compris redevance mensuelle foncière.

En cas de dépassement, la candidature ne sera pas recevable.

3. Les étapes de la candidature

Le circuit de candidature comporte **2 grandes phases** :

- la phase de sélection des candidats (4 étapes)
- la phase de contractualisation et d'agrément et du projet d'acquisition.

La phase de sélection des candidatures se déroulera uniquement via une plateforme de **candidature en ligne**. **Seuls les dossiers déposés sur la plateforme seront pris en compte** : aucun dossier papier ne sera accepté.

NB : Si vous hésitez entre 2 logements, vous aurez la possibilité de vous positionner sur ces 2 logements. Mais vous devrez faire apparaître lequel des 2 logements a **vos préférences** en cas d'égalité de classement sur les 2 logements. Attention : en fonction de votre profil, vous êtes susceptible de ne pas bénéficier du même nombre de points selon la typologie de logement sur lequel vous postulez (*application du critère 1 de la cotation*). Cela impactera votre classement.

Les grandes étapes de l'appel à candidatures



3.1 1^{ère} étape : La prise de connaissance des informations présentes sur le site internet de GrandLyon Habitat

- Le candidat prendra **connaissance du projet de commercialisation et de l'ensemble des documents nécessaires à la bonne compréhension du dispositif BRS.**
- Le **règlement de candidature et ses annexes devront être consultés** par le candidat et **l'Attestation** sur l'honneur de résidence principale et de nombre d'occupants **devra être téléchargée**, complétée et versée au dossier de candidature.(Annexe 1 au règlement de candidature)
- Sur la maquette numérique de description des logements, le candidat devra **relever le numéro** (ou les numéros si 2 logements) **ciblé** afin de les reporter dans le formulaire avec un ordre de préférence.
- Le candidat aura accès à un **simulateur d'éligibilité** qui lui ouvrira **l'accès au formulaire de candidature** si ses revenus N-1 (ou la somme des revenus N-1 de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement BRS) sont en-dessous des plafonds du BRS 2023.

3.2 2^e étape : ouverture de la plateforme de candidature

La plateforme de candidature ouvrira le 21 novembre à 12h00.

Après avoir réalisé l'étape 1 sur le site internet de GrandLyon Habitat, les candidats pourront accéder à la plateforme pour constituer leur dossier de candidature.

Dans son espace personnel, le candidat pourra **remplir le formulaire de candidature, déposer les documents demandés**, suivre son dossier, échanger avec un conseiller via une boîte de dialogue.

Jusqu'à la fermeture de l'appel à candidature, le candidat pourra modifier ses déclarations, verser de nouveaux documents pour compléter son dossier et échanger avec un conseiller. Lors de la soumission du dossier, le candidat est réputé avoir pris connaissance du règlement de candidature, de ses annexes et les avoir acceptés dans leur intégralité.

IMPORTANT

Seuls les dossiers complets (formulaire complétés et pièces administratives demandées déposées) **pourront être soumis et seront pris en compte pour la sélection.**

Deux alertes seront adressées par mail aux candidats dont les dossiers sont en cours de constitution, incomplets donc non soumis :

- Une alerte une semaine avant la fermeture de l'appel à candidature
- Une alerte 24 heures avant la fermeture de l'appel à candidature

ATTENTION : les dossiers de candidature dont les conditions suivantes ne sont pas réunies ne pourront être pris en compte ni soumis à cotation sur la plateforme :

- Si les champs demandés dans le formulaire ne sont pas tous complétés
- Si l'ensemble des pièces justificatives demandées ne sont pas déposées
- Si l'attestation d'occuper le logement BRS en tant que résidence principale n'est pas complétée.

La boîte de dialogue fermera 72 heures avant la fermeture de l'appel à candidature afin d'apporter une réponse à tous les candidats en temps utiles.

3.3 3^e étape : fermeture de la plateforme de candidature

Le 21 décembre 2023 à minuit, **la plateforme se fermera : les dossiers incomplets ne pourront plus être soumis à la sélection.**

Chaque dossier complet sera **coté automatiquement** suivant les critères de la cotation énoncés en 2.2.

Si un des critères réglementaires n'est pas respecté, notamment le respect des plafonds de ressources, un courrier de rejet sera transmis auprès des candidats.

La boîte de dialogue sera désactivée dans les espaces personnels des candidats. Cependant, un contact pourra être pris par un conseiller, en cas de besoin d'information permettant une meilleure compréhension du dossier de candidature.

3.4 4^e étape : contrôle des dossiers de candidature

La cotation des dossiers déterminera leur classement : du dossier le mieux coté au dossier le moins coté par logement.

Un contrôle des 5 dossiers les mieux cotés par logement sera réalisé pour valider la cohérence des éléments déclarés dans le formulaire et les pièces justificatives déposées.

Les candidatures dont les dossiers se révéleront incomplets, non éligibles, ou comportant des déclarations erronées ne seront pas retenues pour la sélection.

Ne seront pas retenus, les candidatures qui :

- ont un taux d'endettement > 35 % ou

- ont une simulation bancaire incomplète ou
- ne contiennent pas l'intégralité des pièces justificatives demandées ou
- restent sans retour du candidat suite à la sollicitation d'un conseiller (délai maximum : 72 heures)

Pendant cette période, les candidats ne pourront pas modifier leur dossier, cependant ils pourront consulter leur dossier via leur espace personnel ainsi que son état d'avancement.

À la fin de la période de vérification, **le 1er dossier** le mieux coté par logement, (dossier complet après le contrôle des pièces administratives par les conseillers), **sera transmis aux commerciaux de GrandLyon Habitat**. (sous réserve que leur situation initialement déclarée reste inchangée).

Les 4 dossiers suivant sur la liste les mieux cotés par logement seront conservés en cas de désistement du candidat classé en rang 1.

Les informations personnelles déclarées sur la plateforme et les pièces justificatives déposées ne seront conservées que pour la durée utile à la sélection des candidats dans un délai maximum de 2 ans.

Une fois l'établissement des listes des 5 dossiers les mieux cotés par logement, complets et vérifiés, **tous les candidats seront informés du statut de leur dossier** par mail, ce qui rouvrira la boîte de dialogue dans les espaces personnels pour une durée de deux mois maximum.

3.5 5^e étape : la phase de contractualisation

Les candidats classés en première position recevront par courrier la proposition de logement. En parallèle, pour plus de réactivité, les commerciales appelleront ces mêmes candidats pour convenir d'un **rendez-vous « découverte »**.

Ce 1^{er} rendez-vous a pour but de :

- rappeler les règles liées à l'acquisition d'un logement en BRS,
- présenter le projet et les plans afin de valider avec les candidats leur choix,
- prendre rendez-vous pour la signature du contrat de réservation.

Le **rendez-vous de signature** du contrat devra intervenir dans les 15 jours suivants le rendez-vous « découverte ». Il sera demandé au candidat de payer un dépôt de garantie correspondant à 5 % du montant TTC du bien acheté. Ce montant sera versé chez le notaire et déduit du prix de vente par la suite.

Après la signature du contrat de réservation, les clients recevront par courrier recommandé la notification de leur contrat.

Ces derniers bénéficieront d'un **délai légal de 10 jours** pour changer d'avis et annuler leur contrat de réservation. Si la rétractation intervient dans ce délai, le dépôt de garantie sera restitué au candidat.

La **demande d'agrément auprès de la Foncière Solidaire** sera envoyée après ce délai de rétractation et au plus tard 1 mois après la signature du contrat.

Un fois l'agrément de la Foncière solidaire reçu (sous 2 mois maximum), les commerciales informeront les clients de la validation définitive de leur dossier.

La **signature définitive chez le notaire** est prévue dans le courant du 2^e semestre 2024 et interviendra après démarrage des travaux. Cette signature sera conditionnée par l'obtention préalable et la signature du prêt bancaire nécessaire au financement de votre projet.

4. Durée de validité du règlement de candidature et des données

Ce présent règlement s'appliquera dès l'ouverture de l'appel à candidature (le 21 novembre à 12h00) jusqu'à la signature du contrat de réservation.

L'ensemble des informations de prix et redevance est garantie pour une durée de 3 ans pour les candidats sélectionnés dans le cadre de la présente procédure.

Les données techniques du projet sont également garanties à l'exclusion des adaptations mineures conformément à la notice descriptive sommaire. D'éventuelles évolutions administratives ou réglementaires qui pourraient s'imposer, ne pourront pas modifier substantiellement le projet.

Le calendrier prévisionnel de réalisation reste soumis à des aléas liés au rythme de commercialisation et à des aléas techniques en phase travaux.

Si à l'issue de la sélection des candidatures qui fait l'objet de ce règlement, il reste quelques logements à commercialiser, une nouvelle procédure de sélection adaptée à la situation constatée sera mise en place. Dans ce cadre, les candidats qui auront déjà déposé un dossier (dossiers vérifiés sur la liste des 4 dossiers les mieux cotés, conservés par GrandLyon Habitat) sont susceptibles d'être recontactés pour se positionner à nouveau sur un logement de même typologie.

5. Conditions de retrait et procédure d'exclusion

5.1 Conditions de retrait de sa candidature

Tout ménage ayant déposé un dossier de candidature :

- a fait une démarche personnelle, volontaire et motivée pour candidater,
- accède à une opportunité de se loger à prix abordable et solidaire,
- bénéficie, dans le cadre de son inscription dans la démarche, d'accompagnement humain et technique, pilotés et financés par GRANDLYON HABITAT.

Si malgré ces postulats, le ménage exprime une volonté de retrait à son initiative, une procédure de retrait devra être respectée, selon le stade de manifestation du retrait :

- Stade dossier de candidature déposé et votre candidature a été retenue : adresser un mail de retrait via l'Espace personnel de la plateforme ainsi qu'un mail à ventes@grandlyonhabitat.fr qui en accusera réception.
- Suite au rendez-vous « découverte » avec GRANDLYON HABITAT : adresser un mail à ventes@grandlyonhabitat.fr qui en accusera réception.

5.2 Procédure d'exclusion par GRANDLYON HABITAT

Certaines situations pourront conduire à l'exclusion du candidat par GRANDLYON HABITAT après attribution du logement :

- le candidat refuse de signer le contrat de réservation ;
- il ne répond à aucune sollicitation de GRANDLYON HABITAT pendant 10 jours,
- au moins un des acquéreurs n'est pas allé récupérer le contrat de réservation signé et envoyé en recommandé avec accusé de réception.
- D'une façon générale, si le candidat ne respecte pas le cadre légal d'achat en Bail Réel Solidaire
- ou s'il n'a pas obtenu de prêt bancaire dans le délai indiqué dans le contrat de réservation.

GRANDLYON HABITAT procédera à l'annulation du contrat de réservation et en informera le candidat conformément à ce qui aura été stipulé dans le contrat de réservation.

GRANDLYON HABITAT contactera ensuite le candidat arrivé en 2^e position dans le cadre de la cotation des candidatures. Et ainsi de suite si la candidature en rang 2 devait être annulée.

5.3 Indemnité - défraiement

Le présent Règlement d'Appel à Candidature a pour objet de permettre de façon équitable et transparente d'accéder à un logement relevant d'un dispositif **solidaire** d'accès au logement.

A ce titre, en cas d'exclusion du candidat ou de retrait de candidature, celui-ci ne pourra prétendre à aucune indemnité ou défraiement.

6. Exclusivité de l'engagement

Tout candidat ayant déjà un contrat de réservation sur un autre programme en Bail Réel Solidaire ne pourra candidater sur le programme Le Jardin des Balmes: Chaque ménage s'engage à candidater de manière exclusive pour l'acquisition d'un logement en BRS sur ce projet.

A partir du 21 décembre 2023, date de fermeture de la plate-forme d'enregistrement des candidatures, le ménage ne pourra en aucun cas réserver un autre logement dans un autre projet:

- jusqu'à la signature de l'acte chez le notaire si vous avez été retenu à l'issue de la procédure de candidature

ou

- jusqu'à la réception du mail mentionnant que votre candidature n'a pas été retenue ou est sur liste d'attente.,

Cette exclusivité vise à ne pas priver d'autres candidats de l'opportunité d'accéder en BRS.

ANNEXE 1
CANDIDATURE A L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT
Opération Le Jardin des Balmes (Lyon 4e)

Attestation sur l'honneur – résidence principale

À l'attention de :

GRANDLYON HABITAT
2 place de Francfort
69 003 LYON

Madame, Monsieur,

Je, soussigné(e) (s) [*Nom (s) prénom(s) des acquéreurs*]

.....
.....

Actuellement domicilié(e) (s) : [*adresse (s) des acquéreurs*]

.....
.....

Certifie (nt) sur l'honneur de l'occupation future du logement au sein de la Résidence « Le Jardin des Balmes » sis rue Thévenet – Lyon 4 à usage de **résidence principale***.

Et je certifie sur l'honneur que nous serons (*nombre de personnes*) à occuper ce logement.

() La résidence principale est le logement que vous occupez au moins 8 mois par an.*

Fait pour servir et faire valoir ce que de droit.

Fait à

Le

Signature(s) acquéreur(s) :

ANNEXE 2

CANDIDATURE A L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT Opération « Le Jardin des Balmes » (Lyon 4e)

Grille de prix de cotation - Synthèse

1) Adéquation entre typologie souhaitée et composition du ménage 45 /100 points

Le total possible de 45 points correspond à la somme :

- des points attribués par typologie pour chaque composition familiale (Cf tableau ci-dessous) maximum de 25 points

points attribués par typologie pour chaque composition familiale

	T2	T3	T4	T5
Personne seule	25	15	0	0
Couple sans enfant	25	15	0	0
Duo (2 adultes co-habitant)	10	25	15	0
Trio (3 adultes co-habitant)	0	10	25	15
ouple ou Famille monoparentale avec 1 enfant	10	25	15	0
Duo avec 1 enfant	0	10	25	15
Trio avec 1 enfant	0	0	10	25
ouple ou Famille monoparentale avec 2 enfants	0	10	25	15
Duo avec 2 enfants	0	0	10	25
Trio avec 2 enfants	0	0	0	10
ouple ou Famille monoparentale avec 3 enfants	0	0	10	25
Duo avec 3 enfants	0	0	0	10
Trio avec 3 enfants	0	0	0	0
ouple ou Famille mono. avec 4 enfants ou plus	0	0	0	10
Duo avec 4 enfants	0	0	0	0

- Conditions d'attribution des Bonus (20 pts de bonus)

Possibilité d'avoir des points de Bonus suivant les conditions exposées dans règlement de candidature. Pour toucher les points de bonus, il faut obtenir 15 points minimum dans le tableau ci-dessus. Les points Bonus sont :

- Age du dernier enf \leq 3 ans en 2024 + 10 pts
- Age du dernier enf $3 \leq$ 10 ans en 2024 + 5 pts
- "somme des âges des acquéreurs" (pour un couple : somme $<$ 65ans ; pour une personne seule : somme $<$ 35ans) + 10 pts
- Sur les T2 : l'ensemble des acquéreurs est retraité (non cumulable avec les points des 5) et 6) + 15 pts

2) Situations particulières :

Personne handicapée ou famille monoparentale ou décohabitant **5 /100 points**

3) Valorisation des ressources à 85% des plafonds BRS maximum **25 /100 points**

- Revenus cible : 85 % des plafonds = 25pts max. Calcul à 2 décimales.
- Si RFR N-1 <85% des plafonds : la décote sur les 25 points est imputée au prorata de la différence obtenue.

Exemple : pour un foyer de 2 personnes ayant un RFR N-1 = 37 687 €. Le plafond BRS de référence est 49 720 € (**le plafond est supérieur au RFR**).

Le revenu cible est = $85 \times 49720 \text{ €} / 100 = 42262 \text{ €}$

Démonstration du calcul pour le foyer : $37687 \text{ €} \times 25 \text{ pts} / 42262 \text{ €} = \mathbf{22,29 \text{ pts}}$

- Si RFR N-1 >85% des plafonds : décote (écart de points par rapport à 25) est doublée puis déduite des 25 points

Exemple : pour un foyer de 1 personne ayant un RFR N-1 = 34 203 €. Le plafond BRS de référence est 35 515 €.

Le revenu cible est = $85 \times 35515 \text{ €} / 100 = 30188 \text{ €}$. **Le revenu du foyer est supérieur au revenu cible.**

Démonstration du calcul pour le foyer : $34203 \text{ €} \times 25 \text{ pts} / 30188 \text{ €} = 28,33$ (résultat > 25)

« La décote est doublée puis déduite des 25 points » Calcul de l'écart : $28,33 - 25 \text{ pts} = 3,33 \times 2 = 6,66 \text{ points}$

La décote est égale à 6,66 pts, donc le total points sur ce critère est : $25 - 6,66 = \mathbf{18,34 \text{ pts}}$

4) Le fait d'occuper ou pas actuellement un logement social :

L'un des acquéreurs est issu du parc social **10 /100 points**

5) L'un des acquéreurs travaille dans la Métropole **5 /100 points**

6) L'un des acquéreurs travaille à 30 minutes maximum en transport en commun du projet **10 /100 points**

Modes de déplacement alternatifs compris (pied, vélos, vélo électrique) - cf site

ONLYMOOV

La cotation n'exclut pas, elle classe les candidatures entre elles sur un même logement.

ANNEXE 3

CANDIDATURE A L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT

Opération « le Jardin des Balmes » à Lyon 4e

Grille de prix des logements

Bâtiment	Code	N° logement	Etage	Types	Stationnement	SHAB	Prix de vente TTC	Montant de la redevance mensuelle
T2								
Bâtiment B (02)	02.01.1020	B402	R+4	T2	/	49 m ²	181 000 €	73,46 €
Bâtiment B (02)	02.02.1023	B405	R+4	T2	/	53 m ²	197 500 €	79,40 €
Bâtiment B (02)	02.02.1024	B406	R+4	T2	/	51 m ²	214 500 €	76,91 €
Bâtiment B (02)	02.01.1014	B302	R+3	T2	/	49 m ²	179 000 €	73,47 €
Bâtiment B (02)	02.02.1017	B305	R+3	T2	/	53 m ²	195 000 €	79,25 €
Bâtiment E (05)	05.01.1013	E301	R+3	T2	/	44 m ²	161 000 €	66,65 €
Bâtiment E (05)	05.01.1016	E304	R+3	T2	/	43 m ²	169 000 €	65,16 €
Bâtiment B (02)	02.01.1008	B202	R+2	T2	/	49 m ²	177 000 €	73,47 €
Bâtiment B (02)	02.02.1011	B205	R+2	T2	/	53 m ²	193 000 €	79,25 €
Bâtiment D (04)	04.01.1006	D202	R+2	T2	/	48 m ²	191 500 €	71,37 €
Bâtiment E (05)	05.01.1009	E201	R+2	T2	/	46 m ²	174 500 €	69,44 €
Bâtiment E (05)	05.01.1012	E204	R+2	T2	/	43 m ²	167 000 €	65,22 €
Bâtiment D (04)	04.01.1002	D102	R+1	T2	/	48 m ²	180 500 €	71,37 €
Bâtiment E (05)	05.01.1005	E101	R+1	T2	/	46 m ²	172 500 €	69,44 €
Bâtiment E (05)	05.01.1008	E104	R+1	T2	/	43 m ²	165 000 €	65,22 €
Bâtiment E (05)	05.01.1001	E001	RDC	T2	/	46 m ²	160 500 €	69,44 €
Bâtiment E (05)	05.01.1004	E004	RDC	T2	/	44 m ²	157 000 €	66,62 €
T3								
Bâtiment B (02)	02.01.1026	B502	R+5	T3	/	68 m ²	258 500 €	102,57 €
Bâtiment B (02)	02.02.1027	B503	R+5	T3	n°31	65 m ²	266 500 €	97,74 €
Bâtiment C (03)	03.01.1017	C501	R+5	T3	/	62 m ²	239 500 €	93,00 €
Bâtiment B (02)	02.01.1019	B401	R+4	T3	/	76 m ²	272 500 €	114,23 €
Bâtiment B (02)	02.02.1022	B404	R+4	T3	n°33	65 m ²	261 500 €	98,22 €
Bâtiment C (03)	03.01.1013	C401	R+4	T3	n°27	65 m ²	260 500 €	97,76 €
Bâtiment C (03)	03.01.1014	C402	R+4	T3	/	70 m ²	224 500 €	105,11 €
Bâtiment C (03)	03.01.1015	C403	R+4	T3	n°28	62 m ²	221 500 €	93,47 €
Bâtiment B (02)	02.01.1013	B301	R+3	T3	/	76 m ²	270 500 €	114,23 €
Bâtiment B (02)	02.02.1016	B304	R+3	T3	/	75 m ²	254 500 €	112,59 €
Bâtiment B (02)	02.02.1018	B306	R+3	T3	n°45	68 m ²	253 000 €	101,99 €
Bâtiment C (03)	03.01.1009	C301	R+3	T3	n°24	65 m ²	237 000 €	97,76 €
Bâtiment C (03)	03.01.1010	C302	R+3	T3	/	70 m ²	222 500 €	105,11 €
Bâtiment C (03)	03.01.1011	C303	R+3	T3	n°25	62 m ²	219 500 €	93,47 €
Bâtiment E (05)	05.01.1014	E302	R+3	T3	n°43	63 m ²	236 000 €	93,99 €
Bâtiment E (05)	05.01.1015	E303	R+3	T3	/	65 m ²	239 500 €	97,95 €
Bâtiment B (02)	02.01.1007	B201	R+2	T3	n°49	76 m ²	263 500 €	114,23 €
Bâtiment B (02)	02.02.1010	B204	R+2	T3	/	75 m ²	240 500 €	112,59 €

Bâtiment	Code	N° logement	Etage	Types	Stationnement	SHAB	Prix de vente TTC	Montant de la redevance mensuelle
T3								
Bâtiment B (02)	02.02.1012	B206	R+2	T3	n°47	68 m ²	240 000 €	101,99 €
Bâtiment C (03)	03.01.1005	C201	R+2	T3	n°34	65 m ²	235 000 €	97,76 €
Bâtiment C (03)	03.01.1006	C202	R+2	T3	n°18	70 m ²	240 000 €	105,11 €
Bâtiment C (03)	03.01.1007	C203	R+2	T3	n°22	62 m ²	217 500 €	93,47 €
Bâtiment D (04)	04.01.1005	D201	R+2	T3	/	64 m ²	234 000 €	96,72 €
Bâtiment D (04)	04.01.1008	D204	R+2	T3	/	62 m ²	208 000 €	93,53 €
Bâtiment E (05)	05.01.1010	E202	R+2	T3	/	64 m ²	229 500 €	96,45 €
Bâtiment B (02)	02.01.1001	B101	R+1	T3	/	76 m ²	242 000 €	114,23 €
Bâtiment B (02)	02.02.1004	B104	R+1	T3	n°16	75 m ²	258 500 €	112,59 €
Bâtiment B (02)	02.02.1006	B106	R+1	T3	n°17	68 m ²	238 000 €	101,99 €
Bâtiment C (03)	03.01.1001	C101	R+1	T3	n°21	65 m ²	233 000 €	97,76 €
Bâtiment C (03)	03.01.1002	C102	R+1	T3	/	70 m ²	218 500 €	105,11 €
Bâtiment C (03)	03.01.1003	C103	R+1	T3	n°20	62 m ²	215 500 €	93,47 €
Bâtiment D (04)	04.01.1001	D101	R+1	T3	n°39	64 m ²	241 500 €	96,72 €
Bâtiment D (04)	04.01.1004	D104	R+1	T3	n°40	69 m ²	242 500 €	104,18 €
Bâtiment E (05)	05.01.1006	E102	R+1	T3	/	64 m ²	217 000 €	96,45 €
Bâtiment E (05)	05.01.1002	E002	RDC	T3	n°41	64 m ²	218 000 €	96,45 €
Bâtiment E (05)	05.01.1003	E003	RDC	T3	n°36	71 m ²	238 500 €	107,15 €
T4								
Bâtiment B (02)	02.01.1025	B501	R+5	T4	n°32	83 m ²	328 000 €	124,55 €
Bâtiment C (03)	03.01.1018	C502	R+5	T4	n°30	84 m ²	326 500 €	126,41 €
Bâtiment B (02)	02.01.1021	B403	R+4	T4	n°44	95 m ²	347 000 €	142,17 €
Bâtiment C (03)	03.01.1016	C404	R+4	T4	n°29	81 m ²	305 000 €	122,16 €
Bâtiment C (03)	03.01.1012	C304	R+3	T4	n°26	81 m ²	277 500 €	122,16 €
Bâtiment C (03)	03.01.1008	C204	R+2	T4	n°23	81 m ²	275 500 €	122,16 €
Bâtiment D (04)	04.01.1007	D203	R+2	T4	n°37	85 m ²	318 500 €	127,14 €
Bâtiment E (05)	05.01.1011	E203	R+2	T4	n°35	84 m ²	316 500 €	126,48 €
Bâtiment C (03)	03.01.1004	C104	R+1	T4	n°19	81 m ²	273 500 €	122,16 €
Bâtiment D (04)	04.01.1003	D103	R+1	T4	n°38	85 m ²	303 000 €	127,14 €
Bâtiment E (05)	05.01.1007	E103	R+1	T4	n°42	84 m ²	301 500 €	126,48 €
T5								
Bâtiment B (02)	02.01.1015	B303	R+3	T5	n°46	102 m ²	365 500 €	152,66 €
Bâtiment B (02)	02.01.1009	B203	R+2	T5	n°48	102 m ²	346 500 €	152,66 €
Bâtiment B (02)	02.01.1003	B103	R+1	T5	n°15	102 m ²	343 500 €	152,66 €

ANNEXE 4

CANDIDATURE A L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT

Opération « le Jardin des Balmes » à Lyon 4e

La liste des pièces justificatives

INFORMATION :

La liste détaillée par situation est disponible dans la **FAQ**

Veuillez noter que chaque PJ sera demandée précisément lors de la complétion du formulaire.

ETAT CIVIL

Pièces d'identité de tous les occupants majeurs du futur logement BRS (carte d'identité, passeport, titre de séjour ou récépissé de demande de renouvellement de titre de séjour)

Enfants: tout justificatif d'identité des enfants mineurs (acte de naissance ou livret de famille)

Naissance attendue : attestation de grossesse (grossesse de plus de 3 mois) mentionnant la date présumée de la naissance

COMPOSITION DU MENAGE

Marié(e), PACSé(e) : copie complète du livret de famille ou document équivalent, attestation d'enregistrement du PACS

Divorcé/séparé/ rupture de PACS : tout document justifiant de votre situation ex : "copie jugement de divorce (à partir de ""par ces motifs,,,"")ou l'ordonnance de non conciliation ou copie de la convention homologuée ou copie du prononcé des mesures d'urgences par le juge ou l'autorisation de résidence séparée ou attestation de l'avocat si en cours de séparation ou attestation de dissolution du PACS"

Situation handicap: Carte Mobilité Inclusion ou document équivalent justifiant du handicap

LOGEMENT ACTUEL

Justificatif de domicile pour chaque acquéreur un justificatif de moins de 3 mois pour chaque acquéreur (facture d'électricité, eau, gaz...) hors facture téléphone

Pour les Locataires: dernière quittance de loyer faisant apparaître le nom du bailleur social

Pour les Propriétaires : Dernier avis de taxe foncière de tous les biens immobiliers détenus en propre, en commun ou en indivision par les acquéreurs (en France ou à l'étranger)

Pour les Hébergé : attestation d'hébergement + CNI de l'hébergeur + justificatif de domicile de l'hébergeur

Pour les usufruitiers : Dernier avis de taxe foncière

RESSOURCES

Avis d'impôt N-1 ET N-2 : Avis d'Imposition 2022 sur revenus 2021 ET Avis d'Imposition 2023 sur revenus 2022 pour toutes les personnes destinées à vivre dans le logement BRS :

Salaire : 3 derniers bulletins de salaire (si l'adresse du lieu de travail est différente de celle du siège de votre employeur, fournir un attestation employeur mentionnant l'adresse du lieu de travail)

Retraité : dernières notifications de paiement de retraite, pensions des 3 derniers mois

Commerçants, artisans / Autoentrepreneurs ou profession libérale : attestation du comptable de l'entreprise évaluant le revenu mensuel perçu + un extrait K-BIS de moins de 3 mois ou la dernière déclaration trimestrielle URSSAF du chiffre d'affaires + attestation du lieu du siège du commerce ou du siège social

Autres cas : tout justificatifs de vos revenus des 3 derniers mois (chômage, indemnités, allocations, pensions alimentaire, bourse étudiante, revenus locatifs et financiers)

CHARGES :

Pension alimentaire versée/perçue : extrait du jugement justifiant de l'obligation ou du droit

Crédit en cours (immobilier/auto/moto/conso) : attestation bancaire (mensualité, début et fin du prêt) ou tout document équivalent (ex : capture d'écran)

FINANCEMENT PROJET

Apport personnel : tout document justifiant la disponibilité de l'apport personnel (en cas de don: certificat de don manuel signé du donateur)

Simulation bancaire : simulation financière d'un organisme bancaire indiquant le taux d'endettement comprenant le montant de la redevance foncière mensuelle

JUSTIFICATIF ONLYMOOV ET LIEU DE TRAVAIL:

Uniquement si vous travaillez à moins de 30 minutes du projet en transport en commun (compris modes alternatifs : à pied, vélo, vélo électrique via ONLYMOOV) :

- Le justificatif de distance à partir du site ONLYMOOV devra être déposé sur la plate-forme au format **Image ou pdf** (Voir FAQ)
- Attestation d'employeur si lieu de travail autre que celui indiqué sur la fiche de paie.



Siège social :
2 place de Francfort – CS13 754
69 444 Lyon Cedex 03

www.grandlyonhabitat.fr