

Commune de La Roquette-sur-Siagne



REGLEMENT DE SELECTION DES CANDIDATURES AU BAIL REEL ET SOLIDAIRE

Opération les Jardins de Justine
2330 avenue de la République
06550 La Roquette sur Siagne

SOMMAIRE

PREAMBULE.....p.3

1. LE PROJET IMMOBILIER.....p.4

2. LES CONDITIONS D'ACHAT EN BAIL REEL ET SOLIDAIRE..p.5

3. LES ETAPES DE LA CANDIDATURE.....p.7

ANNEXES.....p.9

- ANNEXE 1 : attestation sur l'honneur de résidence principale et de nombre d'occupants à compléter.....p.10
- ANNEXE 2 : grille de cotation.....p.11
- ANNEXE 3 : grille du prix détaillée.....p.12
- ANNEXE 4 : fiche étude à compléter.....p.13
- ANNEXE 5 : plaquette d'information sur le BRS.....p.15
- ANNEXE 6 : insertions et plans.....p.19

PREAMBULE

L'opération les Jardins de Justine située au 2330 avenue de la République 06550 La Roquette sur Siagne en cours de réalisation par la société Kaufman and Broad comprend la réalisation de 70 logements dont 42 logements sociaux.

Sur les 42 logements sociaux créés, 7 sont commercialisés par le bailleur social UNICIL, par le biais du Bail Réel et Solidaire (BRS).

La procédure détaillée dans le présent règlement a pour objet de garantir la transparence et l'équité dans la sélection des candidats pendant la commercialisation des logements.

Elle vise à :

- Présenter le programme et les conditions d'éligibilité au Bail Réel et Solidaire
- Expliquer les règles de la cotation liées au classement des candidatures
- Présenter les étapes du processus de sélection

EN PRATIQUE

Le règlement et ses annexes sont téléchargeables sur le site internet de la commune ou transmissible sur demande à logement@laroquettesursiagne.com

**Ils s'imposent à tous les candidats et tout au long du circuit de candidature.
Seules les personnes physiques peuvent candidater.**

1. LE PROJET IMMOBILIER

Le programme :

Les 7 logements proposés à la vente en Bail Réel et Solidaire (BRS) sont localisés dans le bâtiment D du programme.

Les typologies sont : 3 T3 et 4 T2.

Tous les logements sont équipés d'un espace extérieur privatif (terrasse ou jardin ou balcon).

Une place de stationnement sur le parking extérieur de la résidence est prévue pour chaque logement.

Le calendrier prévisionnel de réalisation :

La date prévisionnelle de livraison est le 2ème trimestre 2027 (sauf retard du chantier)

Le prix des logements :

La grille des prix est annexée au présent règlement et est synthétisée ci-dessous :

Grille de prix 7 logements collectifs Brs "Les Jardins de Justine " + 1 stationnement inclus

Nombre	Niveau	N° Lot	Type	SHAB	Balcon	Terrasse	Jardin	Expo	Redevance locative mensuelle 1,46€ m²Shab	Prix TTC Shab pondérés
1	RDC	D002	T3	61,00 m²		11,53	30,05	S	89,06 €	196 500 €
2	RDC	D003	T2	42,60 m²		8,35	23,12	S	62,20 €	134 600 €
3	R+1	D101	T2	42,64 m²		8,85	14,28	N	62,25 €	117 700 €
4	R+1	D102	T2	45,15 m²		12,93	73,88	SE	65,92 €	145 600 €
5	R+1	D105	T3	60,65 m²	10,15 m²			S	88,55 €	182 500 €
6	R+1	D106	T3	61,38 m²	16,48 m²			SO	89,61 €	184 600 €
7	R+1	D108	T2	44,54 m²	10,22 m²		17,29	N	65,03 €	114 700 €

Aucun changement ne pourra être demandé par le candidat.

La redevance locative :

La redevance locative est due pour tout détenteur d'un BRS : elle est versée par l'acquéreur au bailleur social mensuellement dès la remise des clés et jusqu'au départ du logement.

Montant de la redevance locative : 1.46€/m² shab mensuel

2. LES CONDITIONS D'ACHAT EN BAIL REEL ET SOLIDAIRE

Le cadre légal : les conditions d'éligibilité de l'accession en BRS :

L'acquisition en BRS est strictement encadrée par la loi (article 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.

Pour les contrats de réservation signés en 2025, les plafonds de ressources applicables sont les plafonds 2025 ci-dessous :

	Zones Abis et A
Personne seule	38 508
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	57 555
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	75 447
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	90 078
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	107 173
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	120 598
Par personne supplémentaire	13 440

La cotation des candidatures :

Les partenaires du projet souhaitent favoriser l'accès à la propriété des ménages habitant ou travaillant sur la commune de la Roquette sur Siagne 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.

La cotation n'exclut pas de candidature, elle permet de les classer à travers des points attribués automatiquement suivant les déclarations des candidats dans leur dossier de candidature.

Les critères de cotation sont les suivants :

- Le demandeur occupe déjà un logement locatif social sur la commune (+20 points)
- Le demandeur occupe un logement sur la commune dans le parc privé (+15 points)
- Le demandeur travaille sur la commune (+10 points)
- Le demandeur relève d'une des situations particulières suivantes : famille monoparentale, situation de décohabitation ou de handicap (+5 points)
- L'adéquation entre le logement souhaité et la composition du ménage (+10 points)
- Être primo accédant (+5 points).
- Être résident sur le territoire de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse (+20 points)

Pour chaque logement commercialisé, les 3 premiers dossiers ayant la cotation la plus importante et sélectionnés suivant leur date de dépôt seront transmis au bailleur social.

3. LES ETAPES DE LA CANDIDATURE

Le circuit de candidature comprend deux phases :

- La phase de sélection des candidats
- La phase de contractualisation et d'agrément du projet d'acquisition

La phase de sélection :

- Le candidat récupère sur le site internet de la commune ou sur demande par courriel à : logement@laroquettesursiagne.com le présent règlement et ses annexes
- Il réunit l'ensemble des pièces suivantes permettant de déposer un dossier complet :
 - Carte nationale d'identité de toutes les personnes destinées à occuper le logement
 - Avis d'imposition N-2
 - Simulation récente correspondant au logement (adresse et prix)
 - Documents relatifs aux situations particulières (divorce, Pacs, handicap...)
 - Fiche d'étude du projet immobilier complétée
 - Attestation sur l'honneur complétée
- Le dossier complet doit être adressé par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception à : SELARL LAMBERT et ASSOCIES, 15 Square Mérimée 06400 Cannes (04 92 99 64 17) **avant le 28/11/2025 à 17h00**

Attention : tout dossier incomplet ou déposé en dehors de ce délai ne sera pas enregistré.

- Les dossiers complets et éligibles seront examinés en commission communale qui établira un classement suivant les critères de cotation définis par le présent règlement.
- Le classement sera transmis au bailleur social UNICIL

La phase de contractualisation :

- Le bailleur social UNICIL se rapprochera des candidats retenus pour la contractualisation de l'acquisition

Pour toutes questions vous pouvez contacter M. Anthonin VILLAIN au 06.46.48.82.75 ou par courriel à : a.villain@unicil.fr

ANNEXES

ANNEXE 1 :
CANDIDATURE A L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT EN BRS
Opération les Jardins de Justine
2330 avenue de la République 06550 La Roquette sur Siagne

ATTESTATION SUR L'HONNEUR – RESIDENCE PRINCIPALE

Madame, Monsieur,

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

.....
.....

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

.....
.....

Certifie (nt) sur l'honneur de l'occupation future du logement au sein du programme les Jardins de Justine sis 2330 avenue de la République 06550 La Roquette sur Siagne 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 :
GRILLE DE COTATION

CANDIDAT	Occupe déjà un logement locatif social sur la commune (+20 points)	Habite sur la commune dans le parc privé (+15 points)	Travaille sur la commune (+10 points)	Situation particulière (famille monoparentale , décohabitation handicap) (+5 points)	Adéquation logement composition du ménage (+10 points)	Être primo accédant (+5 points)	Être résident sur le territoire de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse (+20 points)	Total

ANNEXE 3 :
GRILLE DES PRIX

Grille de prix 7 logements collectifs Brs "Les Jardins de Justine " + 1 stationnement inclus

Nombre	Niveau	N° Lot	Type	SHAB	Balcon	Terrasse	Jardin	Expo	Redevance locative mensuelle 1.46€ m²Shab	Prix TTC Shab pondérés
1	RDC	D002	T3	61,00 m²		11,53	30,05	S	89,06 €	196 500 €
2	RDC	D003	T2	42,60 m²		8,35	23,12	S	62,20 €	134 600 €
3	R+1	D101	T2	42,64 m²		8,85	14,28	N	62,25 €	117 700 €
4	R+1	D102	T2	45,15 m²		12,93	73,88	SE	65,92 €	145 600 €
5	R+1	D105	T3	60,65 m²	10,15 m²			S	88,55 €	182 500 €
6	R+1	D106	T3	61,38 m²	16,48 m²			SO	89,61 €	184 600 €
7	R+1	D108	T2	44,54 m²	10,22 m²		17,29	N	65,03 €	114 700 €

ANNEXE 4 :



Unicil
Groupe ActionLogement

*Fiche d'étude
de votre projet immobilier*

ACQUÉREUR

Nom :

Prénom :

Date de naissance :/...../.....

Lieu de naissance :

☐ Célibataire
 ☐ PACS
 ☐ Union libre
 ☐ Marié(e)
 ☐ Divorcé(e)
 ☐ Veuf/Veuve

Régime matrimonial: ☐ Sous contrat ☐ Sans contrat

Adresse :

Code postal : Ville :

Téléphone domicile : ____ / ____ / ____ / ____ Téléphone travail : ____ / ____ / ____ / ____

Portable 1 : ____ / ____ / ____ / ____ Portable 2 : ____ / ____ / ____ / ____

E-mail 1 :@.....

E-mail 2 :@.....

CO-ACQUÉREUR

Nom :

Prénom :

Date de naissance :/...../.....

Lieu de naissance :

PERSONNE(S) À CHARGE

☐ OUI Nombre(s) :

☐ NON

SITUATION PROFESSIONNELLE

ACQUÉREUR

☐ Actif

☐ CDI depuis le/...../.....
☐ À son compte depuis le/...../.....
☐ CDD depuis le/...../..... fin de contrat/...../.....
 Si fonctionnaire : ☐ Titulaire ☐ Non titulaire
☐ Intérim depuis le/...../.....
☐ Chômage depuis le/...../.....

Profession :

Salaire net moyen mensuel :€

Montant des primes annuelles :€

☐ Nom de l'employeur :

☐ SIRET:

☐ Retraité(e) : €

☐ Autre :

CO-ACQUÉREUR

☐ Actif

☐ CDI depuis le/...../.....
☐ À son compte depuis le/...../.....
☐ CDD depuis le/...../..... fin de contrat/...../.....
 Si fonctionnaire : ☐ Titulaire ☐ Non titulaire
☐ Intérim depuis le/...../.....
☐ Chômage depuis le/...../.....

Profession :

Salaire net moyen mensuel :€

Montant des primes annuelles :€

☐ Nom de l'employeur :

☐ SIRET:

☐ Retraité(e) : €

☐ Autre :

IMPÔTS

	ACQUÉREUR	CO-ACQUÉREUR	MÉNAGE
Revenus fiscaux de référence N-2	€	€	€

CRÉDIT EN COURS

NATURE DU CRÉDIT	DATE DE DÉBUT	DATE DE FIN	MONTANT TOTAL	DURÉE	MENSUALITÉS
	 / /	 / /	€		€
	 / /	 / /	€		€

VOTRE SITUATION ACTUELLE

- ☐ Propriétaire
 ☐ Autre :
- ☐ Locataire

☐ Organisme HLM (lequel) :

☐ Privé
- Montant de votre loyer charges comprises : €
- Type de votre logement actuel : ☐ T1 bis ☐ T1 ☐ T2 ☐ T3 ☐ T4 ☐ T5

VOTRE PROJET D'ACQUISITION

- Bien recherché : ☐ Maison ☐ Appartement
- Typologie : ☐ T1 ☐ T2 ☐ T3 ☐ T4 ☐ T5 et +
- Secteur(s) souhaité(s) :

LE FINANCEMENT

Quel est le montant de votre apport personnel envisagé? €

Comment nous avez-vous connus ?

- ☐ Salon de l'immobilier
 ☐ Panneaux de chantiers
 ☐ Affiches
 ☐ Internet
- ☐ Bus
 ☐ Flyers
 ☐ Mairie

- ☐ Bouche à oreille
 ☐ Parution presse
 ☐ Autres

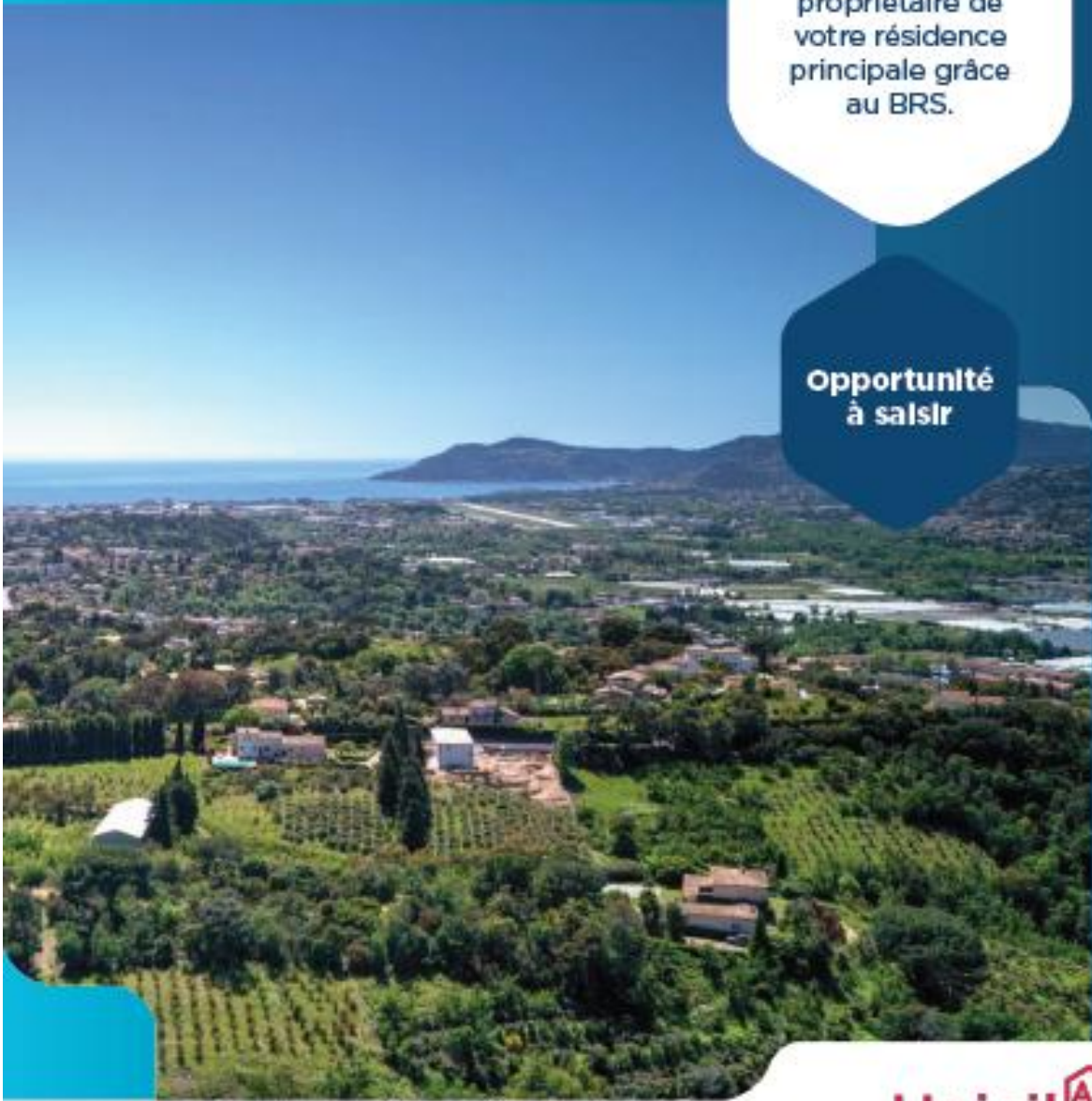
« Les informations collectées dans cette fiche de renseignements sont destinées à Unicil et Projimmo et font l'objet d'un traitement dont la finalité est l'étude et la gestion de votre demande de logement social en accession à la propriété. Conformément à la loi du 06/01/1978 modifiée, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition pour motif légitime relatif à vos données, que vous pouvez exercer auprès de notre délégué à la protection des données (DPO) en envoyant un mail à l'adresse dpd@unicil.fr ou en lui adressant un courrier : UNICIL - A l'attention du Délégué à la protection des données, 11 rue Armény 13006 Marseille, en joignant la copie d'un justificatif d'identité à votre demande. »

2 place de la Préfecture
 13006 MARSEILLE
a.villain@unicil.fr / 06 46 48 82 75



Unicil 
 Groupe ActionLogement

ANNEXE 5



**ACCESSION
ET BRS**

LES JARDINS DE JUSTINE

LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE

Devenez
propriétaire de
votre résidence
principale grâce
au BRS.

**opportunité
à saisir**

Unicil 
Groupe ActionLogement

LA VILLE

La Roquette-sur-Siagne, entre mer et collines

Nichée au cœur d'un écrin de verdure, La Roquette-sur-Siagne offre un cadre de vie paisible à seulement quelques minutes des plages de Cannes et du dynamisme de Sophia Antipolis.

Proche de toutes les commodités, le village a su conserver son charme provençal tout en s'ouvrant à la modernité. La Roquette-sur-Siagne séduit par son authenticité et sa douceur de vivre, idéale pour les familles comme pour les actifs en quête de tranquillité.



LE QUARTIER

Située dans un quartier résidentiel calme et verdoyant, à proximité immédiate du cœur du village, la résidence offre un cadre de vie privilégié entre collines et mer.

À seulement quelques minutes de Cannes et des grands axes, ce secteur prisé séduit par son ambiance paisible et son authenticité provençale.

La Roquette-sur-Siagne constitue une réelle opportunité d'investissement, allant douceur de vivre, environnement naturel préservé et dynamique économique de la Côte d'Azur.



Unicil vous propose des logements neufs du 2 au 3 pièces, avec terrasse, balcon ou jardin, pour recréer le lien avec la nature.



LA RÉSIDENCE

Les jardins de Justine



*7 logements
du T2 au T3
vendus avec
stationnement*

**À partir de
114 700 €**



Les avantages du BRS

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif d'accession à la propriété encadré, sécurisé et abordable, destiné aux ménages modestes. Il permet de devenir propriétaire de son logement à un prix inférieur au marché, sans acheter le terrain.

- Prix inférieur au marché
- Financement possible avec le prêt à taux zéro (PTZ)
- Possibilité d'un Prêt Action Logement
- Garantie de rachat et de relogement (en cas d'accident de vie)
- Assurance revente

NOMBRE DE PERSONNES DU FOYER	ZONES A bis ET A	ZONE B1	ZONES B2 ET C
1	38 508 €	38 508 €	33 479 €
2	57 555 €	57 555 €	44 710 €
3	75 447 €	69 183 €	53 766 €
4	90 078 €	82 871 €	64 910 €
5	107 173 €	98 101 €	76 357 €
6	120 598 €	110 396 €	86 055 €
Pensée supplémentaire	13 440 €	12 301 €	9 599 €

*Plafonds 2025 valables jusqu'au 31/12/2025

LES JARDINS DE JUSTINE



À PROXIMITÉ

-  Commerces de proximité & Supermarchés
-  Crèche, collège & lycée
-  Transports en commun
-  Espaces verts & plages

CONTACTEZ-NOUS

06 46 48 82 75

a.villain@unicil.fr

Unicil est une entreprise sociale pour l'habitat. En tant que bailleur social engagé, nous poursuivons une vocation sociale, et nous accompagnons dans notre projet de devenir propriétaires. Ceci nous permet de proposer à l'habitat social une offre de logements sociaux de qualité, et de proposer à nos locataires une offre de services et de prestations de proximité. Unicil est une entreprise sociale pour l'habitat, nous sommes engagés à l'habitat social et nous nous engageons à l'habitat social.

Unicil 
Groupe ActionLogement

ANNEXE 6

PERSPECTIVE



Perspective Sud du projet



(visuel de l'opération, plans, localisation du projet sur la commune...)

SITUATION

**MASSE**