

Commune de



Lotissement Heol Ar Vro

Règlement d'attribution des lots à bâtir

Approuvé en séance du conseil municipal du 26 juin 2023

1 Préambule.....	p 3
2 Objet de l'opération.....	p 3
3 Procédure d'attribution.....	p 3
3.1 Publicité de la procédure.....	p 3
3.2 Dépôt de candidature, modalités, délais.....	p 3
3.3 Admissibilité du dossier, analyse des candidatures.....	p 4
3.4 Critères d'attribution.....	p 4
3.5 Décision finale.....	p 5
4 Conditions particulières.....	p 5
4.1 Règlement du lotissement.....	p 5
4.2 Délais de construction et destination du bien.....	p 6
4.3 Clauses anti-spéculatives.....	p 6
4.4 Engagements de la commune.....	p 7
4.5 Règlement d'attribution et confirmation de réservation	p 7
5 Annexes	
Annexe 1 : plan de situation	
Annexe 2 : plan de composition	
Annexe 3 : Plan des lots	
Annexe 4 : Permis d'aménager du lotissement	
Annexe 5 : Règlement du lotissement	
Annexe 6 : Règlement d'attribution des lots à bâtir	
Annexe 7 : Formulaire « candidature d'acquisition »	
Annexe 8 : Tableau des prix des ventes et répartition de la surface de plancher	

1 Préambule

La commune de Confort-Meilars a souhaité que la commercialisation du lotissement communal « Heol Ar Vro » soit faite de façon transparente. C'est pour cette raison que les modalités de commercialisation ont été adoptées par une délibération du conseil municipal du 26 juin 2023.

Elle souhaite également encourager la mixité sociale c'est pourquoi elle a réservé 4 lots (lots 6, 8, 9, 14) à la création de logements locatifs sociaux pour répondre aux demandes de sa population et dont la réalisation sera confiée au bailleur social «Douarnenez Habitat».

2 Objet de l'opération «Lotissement Heol Ar Vro »

Le projet de lotissement prévoit la création de 20 lots libres de constructeur pour des constructions individuelles à usage d'habitation. La vente des lots est réservée exclusivement aux personnes physiques. L'acquéreur prend l'engagement de construire une maison d'habitation constituant **sa résidence principale et permanente**.

La commune a établi par délibération du conseil municipal du 26 juin 2023, le présent règlement qui détaille :

- la procédure d'attribution des 20 lots à bâtir,
- les engagements des futurs acquéreurs envers la commune,
- les engagements de la commune envers les futurs acquéreurs.

3 Procédure d'attribution

La procédure d'attribution de ces 20 lots assure la transparence et l'équité de la municipalité dans son choix des acquéreurs.

3.1 Publicité de la procédure

La commercialisation des 20 lots sera assurée à la population communale par la diffusion d'un article dédié dans le bulletin municipal. Le site internet et le Facebook de la commune relaieront également cet article.

L'ensemble des pièces relatives à la vente des lots sera téléchargeable sur le site internet de la commune : confortmeilars.fr.

3.2 Dépôt de candidature, modalités, délais

A compter du 1^{er} juillet 2023, les candidats intéressés par l'acquisition d'un des 20 lots disposeront d'un délai de 11 (onze) semaines, soit jusqu'au 15 septembre 2023 pour transmettre à la Mairie leur dossier complet.

Le dossier de candidature pour être jugé complet, sera constitué des éléments suivants :

- Le formulaire « candidature d'acquisition » complété et signé, accompagné de toutes les pièces justificatives demandées,
- Le plan de composition et le règlement du lotissement paraphés et signés,
- Le règlement d'attribution des lots avec les clauses anti-spéculatives paraphés et signés.

Les dossiers de candidature devront être déposés en mairie sous enveloppe fermée contre remise d'un accusé de réception horodaté. Aucune demande adressée par courrier ne sera recevable, ceci afin d'éviter tout litige sur les jours ou heures de dépôt.

Les dossiers de candidature seront enregistrés et numérotés dans leur ordre d'arrivée, sans être ouverts.

3.3 Admissibilité du dossier, analyse des candidatures

L'ouverture des dossiers ne pourra se faire qu'en présence des membres des commissions « cadre de vie » et « Urbanisme-Travaux ». La commission d'attribution 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... Les dossiers conformes seront étudiés au regard des critères définis au chapitre 4.

En cas de dossier incomplet, les candidats disposeront d'un délai de 8 jours à compter de la relance pour apporter les documents manquants.

3.4 Principes et critères d'attribution

La commune entend attribuer l'acquisition des terrains à des fins de construction de résidence principale des candidats. Elle entend favoriser les primo-accédants ainsi que les candidats originaires de la commune ou ayant un lien avec la commune (famille, travail, lien intergénérationnel).

Seules les personnes physiques souhaitant construire une résidence principale d'un seul logement seront admissibles.

Ne seront pas recevables les candidatures pour établir une résidence secondaire, un bien à la location saisonnière, des bureaux ou un local, ni celles présentées par les professionnels de l'immobilier (promoteurs, gestionnaires de biens, etc...).

Chaque candidat ne pourra postuler qu'à l'acquisition d'un seul lot.

Le conseil municipal a fait le choix d'instituer un système de pondération permettant d'établir un classement par points.

Les critères d'attribution ont été adoptés par une délibération du conseil municipal du 26 juin 2023.

Tableau de pondération : situation à la date du 26/06/2023

Liens avec la commune	
Un des membres du foyer candidat réside dans la commune	3 points*
Un des membres du foyer travaille dans la commune	1 point*
Un des membres du foyer candidat a un lien générationnel (ascendance directe) avec un ou des habitants de la commune	1 point*
Situation de l'accédant	
Un des membres du foyer candidat est primo-accédant	3 points
Les deux membres du foyer candidat sont primo-accédants	4 points
Situation familiale (à la date du dépôt du dossier) : nombre de points par enfant	
de 0 à 6 ans	3 points
de 6 à 11 ans	2 points
au-delà de 11 ans	1 point
Engagement vie associative	
Un des membres du foyer candidat est membre bénévole dans une association de la commune ou pompier volontaire	1 point*

*Points non cumulables si deux conjoints respectent le critère

3.5 Décision finale

Les noms des acquéreurs retenus seront rendus dans un délai de 1 mois maximum à compter de la date de clôture des dépôts de candidature.

L'attribution des lots sera effectuée en fonction du nombre de points obtenus, en commençant par celui qui aura obtenu le plus de points.

En cas de nombre de points identiques, les candidats seront départagés par ordre d'arrivée.

Les candidats non attributaires seront inscrits sur une liste d'attente.

En cas de désistement ou d'incapacité financière du candidat, les lots seront proposés aux candidats suivants par ordre de classement.

La commune se réserve le droit d'organiser autant de sessions d'attribution des lots qu'il sera nécessaire pour vendre la totalité des parcelles.

4 Conditions particulières

4.1 Règlement du lotissement

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan de situation du lotissement « Hameau Heol Ar Vro » (annexe 1), de son plan de composition (annexe 2), du règlement de lotissement applicable pour tout acquéreur des lots le constituant (annexe 5) et des

prescriptions de l'architecte des bâtiments de France indiquées dans le permis d'aménager (annexe 4).

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 lot, la subdivision des lots étant proscrite, et ne destiner le bien acquis qu'à un usage d'habitation. Il est donc interdit d'y exercer une action commerciale ou artisanale.

4.2 Délais de construction et destination du bien

Les candidats s'engagent à débiter les travaux de construction de leur maison dans un délai d'un an maximum 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 2 ans maximum à compter de la date d'octroi du permis de construire. Si les délais ne sont pas tenus, les candidats s'engagent à rétrocéder le lot à la commune au prix d'acquisition.

Les candidats s'engagent à affecter le bien immobilier acquis à leur propre résidence principale pendant une durée de 10 ans minimum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition sans pouvoir le louer durant cette période.

4.3 Clauses anti-spéculatives

Pour éviter toute spéculation contraire à l'esprit de la présente opération, la commune 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 mairie.

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, 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 commune 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 commune 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 commune expressément ou tacitement, rendra exigible une indemnité au titre de la clause pénale.

4.4 Engagements de la commune

Les lots proposés à la vente sont viabilisés, à savoir pourvus des réseaux d'eau potable, les lignes de téléphone et de fibre optique, l'alimentation électrique. Les branchements définitifs restent à la charge des acquéreurs.

Chaque lot sera borné, l'acte notarié garantira la superficie et le prix du terrain.

L'ensemble de ces lots est destiné à favoriser l'accèsion à la propriété à un prix abordable. Les prix de vente ont été fixés à la parcelle suivant délibération n° 29/2023 en date du 26 juin 2023.

Le prix des lots comprend :

- le terrain viabilisé,
- le bornage de la parcelle,
- les coffrets de branchements de réseaux, en limite de propriété
 - Eau potable,
 - Électricité
 - Téléphone / Fibre optique.
- la boîte aux lettres.

Le prix des lots ne comprend pas :

- le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la maison,
- le dispositif d'assainissement individuel,
- les différents abonnements (eau, électricité...),
- les frais d'actes notariés,
- la Taxe d'Aménagement qui est liée au permis de construire

4.5 Règlement d'attribution et confirmation de réservation

Les candidats attestent avoir pris connaissance de l'ensemble des modalités du présent règlement d'attribution et d'en accepter le contenu.

Fait à Confort-Meilars, le 26 juin 2023