



LOTISSEMENT « LES ESPERIERS »

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOTS A BATIR

Approbation du Conseil Municipal du 09 novembre 2021



REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOTS

LOTISSEMENT « LES ESPERIERS »

1	Préambule	3
2	Objectif de l'opération « Les Espériers »	3
3	Procédure d'attribution	3
	3.1 Publicité de la procédure	3
	3.2 Dépôt des candidatures	4
	3.3 Commission d'attribution	4
	3.4 Décision finale	4
4	Critères d'attribution	5
5	Conditions particulières	6
	5.1 Règlement du lotissement	6
	5.2 Délais de construction	6
	5.3 Clauses anti-spéculatives	6
	5.4 Règlement d'attribution	7
	5.5 Engagements de la commune	7
	5.6 Prix des lots	8
6	Annexes	8
	6.1 Annexe 1 : plan d'aménagement	9
	6.2 Annexe 2 : règlement du lotissement.....	10

1. Préambule

La commune de Puy-Saint-Eusèbe entend mener une politique d'urbanisme soucieuse de l'intégration des projets immobiliers, en particulier ceux en densification de l'habitat existant. Elle souhaite également favoriser la création de logements à prix abordable pour permettre, entre autres, l'accession à la propriété des jeunes ménages du territoire. Si elle le juge pertinent, elle peut intervenir par l'acquisition de biens en vente.

2. Objectif de l'opération « Les Espériers »

La commune de Puy-Saint-Eusèbe possède sur son territoire un terrain qui fait l'objet d'un projet de lotissement dénommé « Les Espériers », Lieu-dit « Sous Les Marins ».

Dans le cadre de ce lotissement, la commune met à la vente huit lots numérotés de 1 à 8 tels que présentés sur le **plan de composition** produit en **Annexe 1**.

La commune destine ces lots en priorité aux jeunes ménages du territoire.

Elle a établi, par délibération du Conseil municipal en date du 09 novembre 2021 le présent règlement qui détaille plus avant :

- La procédure d'attribution de ces lots,
- 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 des lots assure la transparence et l'équité de la municipalité dans son choix des acquéreurs. Ce règlement a été élaboré en concertation avec l'ensemble des conseillers municipaux.

3.1 - Publicité de la procédure

La commercialisation des lots sera annoncée à la population communale par la diffusion d'un article dédié dans le journal municipal ainsi qu'un affichage en Mairie. Le site Internet de la commune mettra également en ligne l'article, ainsi que le présent Règlement et ses annexes.

Ce dernier sera par ailleurs communiqué à toute personne en faisant la demande écrite.

Les personnes ayant déjà envoyé des lettres d'intention dès avant la rédaction du présent Règlement seront informées individuellement des paragraphes 3.1 et 3.2.

3.2 – Dépôt des candidatures

Dès la parution de l'annonce dans le journal municipal, les candidats intéressés disposeront d'un délai de huit semaines pour transmettre à la Mairie leur dossier complet.

Les dossiers de candidature devront être déposés en mairie sous pli cacheté contre remise d'un accusé de réception daté. Aucune demande adressée par courrier ne sera recevable, ceci afin d'éviter tout litige sur le jour de dépôt.

Le dossier de candidature sera constitué des éléments suivants, dûment remplis et signés :

- Un courrier motivant la candidature,
- Le formulaire « Candidature d'acquisition » dûment complété, formulaire où figure notamment une attestation sur l'honneur d'engagement de respect du règlement du lotissement et du présent règlement d'attribution, un plan de financement et les garanties bancaires associées pour attester de la capacité d'achat du terrain et de la construction de l'habitation,
- Les différentes pièces ou documents demandés dans ledit formulaire.

Les dossiers de candidatures seront enregistrés et numérotés dans leur ordre d'arrivée, sans être ouverts et sans que cela ne confère d'ordre de priorité.

3.3 – Commission d'attribution

Une commission d'attribution constituée de cinq membres de la commission « urbanisme » de la commune sera chargée d'examiner les candidatures et de décider d'une liste d'acquéreurs (liste principale et liste d'attente).

La commission d'attribution, en toute indépendance et objectivité, pourra rejeter tout dossier en cas de :

- Non-respect des modalités de dépôt,
- Dossier incomplet (absence de pièces ou pièces inadaptées),
- Informations erronées.

Les dossiers conformes seront étudiés au regard des critères définis au chapitre 4.

3.4 – Décision finale

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

En cas de notation identique, un tirage au sort organisé au sein de la commission d'attribution départagera les ex-aequo.

Le choix du lot à acquérir se fera dans l'ordre du classement.

En cas de désistement ou d'incapacité financière avérée d'un candidat, les lots seront proposés aux candidats suivants dans le classement.

L'absence de signature d'un acte d'acquisition ou d'un compromis dans les trois mois du choix du candidat vaudra renonciation.

4. Critères d'attribution

La commune entend favoriser l'acquisition de résidence principale par des jeunes parents ou futurs parents. Seules les personnes physiques souhaitant construire une seule habitation seront admissibles. Ne seront pas recevables les candidatures portant un projet de résidence secondaire, de bien à la location, de bureaux ou de local professionnel ni celui porté par un professionnel de l'immobilier (promoteur, gestionnaire de biens, ...).

La commune définit les critères suivants :

- **Critère 1 : Primo accession : 50 points**

Il s'agit de primer l'acquisition de la résidence principale des candidats en primo accession. Pour un couple, il faudra que l'un des conjoints remplisse cette condition.

On entend par couple deux personnes mariées, pacsées ou vivant en concubinage si, dans ce dernier cas, elles sont parents d'au moins un enfant.

Dans ce cas, le ou les candidats auront à remplir la déclaration de qualité correspondante.

- **Critère 2 : Situation familiale**

Il s'agit de favoriser l'installation de jeunes couples ayant des enfants et/ou susceptibles d'en avoir. La notation est de 10 points par adulte et par enfant de moins de dix ans ou à naître au moment du dépôt de candidature et de 40 points pour un couple d'âge moyen inférieur ou égal à 35 ans, soit :

- Personne seule sans enfant10 points
- Personne seule avec un enfant de moins de dix ans ou à naître20 points
- Couple sans enfant20 points
- Jeune couple sans enfant40 points
- Couple avec un enfant de moins de dix ans ou à naître30 points
- Jeune couple avec un enfant de moins de dix ans ou à naître50 points
- Enfant de moins de dix ans supplémentaire10 points



- Critère 3 : Lien avec la commune

Il s'agit là de primer le lieu de résidence et de travail des candidats ainsi que le lien générationnel avec un ou des habitants de la commune, soit :

- Candidat résidant depuis au moins deux ans à moins de 15 kms de la commune 10 points
- Candidat travaillant depuis au moins deux ans à moins de 30 kms de la commune 10 points
- Candidat en lien générationnel avec un ou des habitants de la commune 30 points

Les points sont attribués si au moins une personne du foyer candidat respecte la condition.

5. Conditions particulières

5.1 – Règlement du lotissement

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan de composition du lotissement « Les Espériers » (**Annexe 1**), et du règlement de lotissement applicable à tout acquéreur d'un des lots le constituant. (**Annexe 2**).

Ce règlement définit en particulier les dispositions à respecter pour les constructions (distances des limites séparatives, hauteur, ...). Il codifie les règles en matière de clôture et de récupération des eaux pluviales.

Les candidats s'engagent à ne construire qu'une construction par lot, la subdivision des lots étant proscrite. Ils s'engagent également à ne destiner le bien qu'à un usage d'habitation, excluant ainsi toute activité commerciale apparenté à un E.R.P (Etablissement Recevant du Public).

5.2 – Délais de construction

Les candidats s'engagent à débiter les travaux de construction de leur habitation dans un délai d'un an maximum à compter de la date de signature de l'acte authentique d'acquisition du lot. Ils s'engagent également à achever les travaux de construction dans un délai de trois ans maximums à compter de la date d'octroi du permis de construire par le dépôt de la déclaration modèle H1. En cas de non-respect de ce délai, la commune se réserve la possibilité de reprendre le terrain au prix d'achat fixé dans l'acte notarié.

5.3 – Clauses anti-spéculatives

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

Pour éviter toute spéculation contraire à l'esprit de la présente opération, la commune a décidé d'établir des clauses spéculatives qui seront introduites dans chaque acte authentique d'achat des lots.

5.3.1 - Destination du bien : les acquéreurs s'engagent à affecter le bien immobilier acquis à leur propre résidence principale pendant une durée minimale de dix ans.



5.3.2 - Principe d'inaliénabilité : les acquéreurs s'interdisent toute aliénation du bien acquis pendant un délai de dix ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

5.3.3 - Déroptions au principe d'inaliénabilité : il pourra être dérogé à la clause précédente si les acquéreurs démontrent qu'ils vendent leur bien sans réaliser de plus-value et s'ils justifient d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie.

Sont admis, de manière restrictive, la mutation professionnelle à plus de 50 kms du lieu du précédent emploi, la séparation ou le divorce, l'incapacité financière fortuite d'assumer le projet de construction sur le lot ou de rembourser le prêt finançant le projet de construction.

5.3.4 – Pacte de préférence : la commune consentant un effort financier dans cette opération, souhaite que ses objectifs ne soient pas remis en cause en cas de vente du bien pour les cas de force majeure cités au paragraphe précédent.

C'est pourquoi, l'acquéreur du lot consent à proposer son bien à la commune en cas de cession anticipée afin qu'elle se porte acquéreuse si elle le juge opportun. La commune pourrait user au besoin de son droit de préemption urbain.

En cas de non-respect par l'attributaire de l'une quelconque des clauses qui précèdent, la vente sera frappée de nullité et le bien reviendra de plein droit à la commune.

Le prix payé (prix d'achat du terrain et dépenses de construction engagées) sera remboursé à l'acquéreur sans réévaluation, les divers frais annexes restant à sa charge.

5.4 – Règlement d'attribution

Les candidats devront attester, dans le formulaire de candidature, avoir pris connaissance de l'ensemble des modalités du présent règlement d'attribution, et d'en accepter le contenu.

5.5 – Engagements de la commune

Les lots proposés à la vente sont bornés et viabilisés, à savoir pourvus des réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, lignes de télécommunication et d'alimentation électrique, les branchements définitifs à l'habitation restant à la charge des acquéreurs.

La voirie du lotissement reste la propriété de la commune.



5.6 – Prix des lots

Voici le prix toutes taxes comprises (hors frais de mutation) des huit lots, étant précisé que les lots 4 et 5 comportent une surface en Zone Rouge R2 ZUR :

Le prix T.T.C. au mètre carré constructible s'élève à **160 €**.

Le prix T.T.C. au mètre carré en Zone Rouge s'élève à **50 €**.

Le prix des lots est donc de :

- Lot n°1 : superficie 555 m2 : **88 800 €** - Lot n°5 : superficie 787 m2 : **78 370 €**
- Lot n°2 : superficie 556 m2 : **88 960 €** - Lot n°6 : superficie 558 m2 : **89 280 €**
- Lot n°3 : superficie 583 m2 : **93 280 €** - Lot n°7 : superficie 605 m2 : **96 800 €**
- Lot n°4 : superficie 571 m2 : **77 250 €** - Lot n°8 : superficie 812 m2 : **129 920 €**

6. Annexes

6.1 – **Annexe 1 : plan de composition du lotissement**

6.2 – **Annexe 2 : règlement du lotissement**