

Envoyé en préfecture le 26/06/2024

Reçu en préfecture le 26/06/2024

Publié le

ID : 085-218501823-20240415-CM15042024_05C-DE



Lotissement d'habitation La Balière

Commune de POUZAUGES

**REGLEMENT DE
COMMERCIALISATION ET
D'ATTRIBUTION DES LOTS
ABORDABLES**

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 26/06/2024

Reçu en préfecture le 26/06/2024

Publié le

ID : 085-218501823-20240415-CM15042024_05C-DE



Dans le cadre de la mise en œuvre des orientations telles que définies dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours de révision, la commune de Pouzauges a décidé d'aménager le lotissement « La Balière » desservi par la rue Paul GAUGUIN.

Ainsi, le projet entend garantir à l'échelle de la commune l'objectif poursuivi de « mixer des formes et typologies de logements pour mieux répondre à la demande et constituer un parc immobilier diversifié pour l'accueil de tous types de ménages, en cohérence avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat du Pays de Pouzauges (notamment construire davantage de logements de petite taille) » (extrait du PADD du PLUi).

L'un des objectifs de cette opération est, d'une part, de favoriser l'accession à la propriété des ménages primo-accédants, notamment, les familles et jeunes ménages.

En effet, par son patrimoine bâti remarquable et dans le respect des objectifs de limitation de consommation d'espace, Pouzauges se caractérise par une forte réhabilitation des logements anciens, vacants ou non, favorisée par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat efficace. Ainsi, en 2018, 70% des demandes d'autorisation d'urbanisme éligibles au Prêt à Taux Zéro (PTZ) concernait la réhabilitation du bâti ancien. Toutefois, l'offre en bâti ancien tend à se raréfier faisant passer ce taux à 50% en 2021 et 20% en 2022 (source SITADEL).

La commune entend ainsi trouver une alternative pour l'accueil des primo-accédants sur son territoire représentant près de 30% des demandes d'autorisation d'urbanisme constitutives de logement (source SITADEL).

Avec la fin du PTZ au 31 mars 2024 pour la construction de maisons neuves, la commune a décidé d'accompagner par elle-même les primo-accédants en proposant une subvention exceptionnelle de 5 000,00€ TTC à leur destination.

Le permis d'aménager n° 085 182 23 P 0001 en date du 12 juillet 2023, modifié par permis d'aménager modificatif n° 085 182 23 P 0001 M01 en date du 24 janvier 2024, a permis une division foncière de quinze lots qui seront attribués prioritairement à de jeunes foyers primo-accédants afin d'y réaliser une maison individuelle à usage exclusif de résidence principale.

Le Conseil Municipal en date du 15 avril 2024 a décidé de fixer le prix de vente de ces terrains selon **la grille de prix** ci-dessous rappelée. **Une subvention communale de 5 000,00€ TTC à destination des primo-accédants a été instaurée** pour aider les ménages répondant à ces objectifs. Par le présent document, il convient de mettre en place des critères de sélection des candidats acquéreurs pour la commercialisation des 15 lots libres abordables de ce lotissement.

Dans le respect de ces objectifs et afin d'éviter toute spéculation immobilière contraire à l'esprit de l'opération, la commune a décidé d'établir des clauses anti-spéculatives qui sont indiquées dans le présent document. Ces clauses seront intégrées dans le Cahier des Charges de Cessions des Terrains afin d'être reprises dans chaque compromis de vente puis dans l'acte notarié.

La commune recevra les candidats afin de les informer sur les aspects juridiques d'une accession et les différentes démarches qui y sont liées.

La commune assurera ensuite l'envoi puis le suivi de la signature des compromis de vente jusqu'à la signature des actes notariés.

Le présent règlement, approuvé par le Conseil Municipal du 15 avril 2024 a pour objet d'indiquer à tous les candidats :

- I- Les dispositions générales relatives à l'opération de commercialisation des lots ;
- II- Les dispositions particulières applicables aux lots
- III- Les dispositions applicables après attribution des lots

I- DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'OPERATION**ARTICLE 1 : OBJET DE L'OPERATION**

La présente opération a pour objet la commercialisation de quinze (15) lots libres (lot n°1 à 15) au sein du lotissement « La Balière » desservi par la rue de Paul GAUGUIN - commune de POUZAUGES.

ARTICLE 2 : MODALITES DE DEPÔT ET D'ANALYSE DES CANDIDATURES**2.1 Informations des candidats sur le lancement de la commercialisation – appel à candidatures :**

Les informations relatives à la commercialisation des 15 lots libres sont disponibles au service urbanisme de la Mairie et sur le site internet de la commune. Il y sera possible de retirer un dossier de candidature.

Ce dossier de candidature sera constitué :

- du présent règlement ;
- du formulaire « Acte de candidature – Déclaration d'intention d'acquérir »
- de la grille de prix de vente des lots avec surface cessible et superficie de plancher autorisée
- Du dossier de permis d'aménager contenant notamment le plan de composition ainsi que le règlement applicable dans le lotissement « La Balière » ;
- Du cahier des charges de cessions des terrains précisant les engagements de l'aménageur et ceux des acquéreurs (délais de construction, entretien des parcelles, clauses anti-spéculatives, ...)

Tous les renseignements complémentaires éventuels relatifs à cet appel à candidature seront à effectuer auprès de la mairie de Pouzauges au 02.51.57.01.37 - Mail : mairie@pouzauges.fr pendant les horaires d'ouverture de la mairie :

Lundi, mercredi, jeudi, vendredi : 8h30-12h30 et 13h30-17h30

Mardi : 8h30-12h30 et 14h30-17h30

Samedi : 9h30-12h00

2.2 Dépôt des candidatures :

Les candidats remettront un dossier comportant l'ensemble des éléments demandés relatifs à la candidature dans les conditions prévues par le présent règlement. Les candidatures seront analysées au travers de l'ensemble de ces documents.

Les dossiers de candidature devront être transmis au plus tard le à 17h00 :

- par messagerie électronique à la mairie de Pouzauges à l'adresse suivante : mairie@pouzauges.fr.
Ou
- sous pli cacheté contre remise d'un récépissé avec la date et l'heure à l'accueil de la Mairie de Pouzauges à l'adresse ci-dessous :
Place de l'Hôtel de Ville CS 2124785702 POUZAUGES CEDEX
Horaires d'ouverture :
Lundi, mercredi, jeudi, vendredi : 8h30-12h30 et 13h30-17h30
Mardi : 8h30-12h30 et 14h30-17h30
Samedi : 9h30-12h00

Aucune demande adressée par courrier ne sera recevable, ceci afin d'éviter tout litige sur les jours ou heures de dépôt.

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

- Le formulaire « Acte de candidature – Déclaration d'intention d'acquérir » complété et signé ;
- Les différentes pièces ou documents demandés dans le formulaire « Acte de candidature – Déclaration d'intention d'acquérir ».

Les dossiers de candidatures seront classés dans leur ordre d'arrivée ou de réception par mail.

2.3 Analyse des candidatures :

Les candidatures seront ouvertes par les services de la Mairie.

Les dossiers incomplets ou pour lesquels les informations ne permettraient pas d'analyser les candidatures seront rejetés.

Un tableau de classement sera établi par les services de la Mairie sur la base de points affectés aux candidats sur la base de critères répondant aux objectifs fixés par la commune, étant précisé préalablement les informations suivantes :

- Le terme primo-accédant désigne toutes les personnes ou ménages personne qui réalisent un premier achat immobilier ou qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale durant les deux dernières années
- Le terme secundo-accédant désigne toutes les personnes ou ménages qui acquièrent un second logement. Dans le cas présent, pour candidater à l'attribution d'un lot, les acquéreurs s'engagent à faire de ce second logement leur résidence principale.
- Le terme Propriétaire-bailleur désigne un propriétaire qui met son bien en location

Les critères et les points affectés à ces différents critères sont établis comme suit :

Critère 1 - La nature de l'accédant	Points
Primo-accédant	25
Secundo-accédant	10
Propriétaire-bailleur	5
Résident-secondaire	2

Critère 2 – La composition de la cellule familiale	Points
Personne seule	2
Couple sans enfant	5
Couple avec enfant(s)	10
Famille monoparentale	10

3 – Le lieu d'activité du (des) demandeurs	Points
Sur la commune	2
Sur une autre commune	1

4 – l'Age du candidat (ou Age Moyen pour les couples)	Points
Age (ou Age Moyen si couple) inférieur ou égal à 30 ans	15
Age (ou Age Moyen si couple) supérieur à 30 ans et inférieur ou égal à 50 ans	10
Age (ou Age Moyen si couple) supérieur à 50 ans	5

5 – le Lieu actuel de résidence du (des) demandeurs	Points
Sur la commune	2
Sur une autre commune	1

Pour les couples, les points relatifs aux critères 3 et 5 seront appliqués aux deux conjoints en fonction de leur situation respective :

- Exemples pour critère 3 : couple exerçant leurs activités sur la commune = 4 points, couple avec un des conjoints exerçant sur la commune et l'autre sur une autre commune = 3 points ; ...
- Exemples pour le critère 5 : couple résidant sur la commune = 4 points, couple avec un des conjoints résidant sur la commune et l'autre sur une autre commune = 3 points ; ...

La commune recevra dans le cadre de rendez-vous personnalisés complets.

A cet effet, des plages horaires seront proposées en mairie.

ARTICLE 3 : MODALITES D'ATTRIBUTION DES LOTS

A l'issue de l'analyse des candidatures, les services de la Mairie effectueront un classement des candidats établi en fonction du nombre de points obtenus sur la base des critères indiqués précédemment.

Les lots seront ensuite attribués sur la base de ce classement, sous réserve de confirmation de la capacité financière des candidats à réaliser leur projet.

En cas de nombre de points identiques pour plusieurs dossiers, le classement tiendra compte de la date et l'heure d'arrivée de la candidature.

Les lots seront attribués en fonction de ce classement et dans l'ordre des préférences de chaque acquéreur si ces lots sont encore disponibles.

En cas d'indisponibilité de ces lots, la Mairie proposera au candidat de faire un nouveau choix parmi les lots encore disponibles. Le candidat disposera alors d'un délai de **deux (2) jours hors samedi, dimanche et jours fériés** pour apporter une réponse.

En cas de désistement ou d'absence de réponse dans le délai indiqué précédemment, les lots disponibles seront proposés aux candidats suivants par ordre de classement.

II- DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTS ELIGIBLES A LA SUVENTION COMMUNALE D'AIDE AUX PRIMO-ACCEDANTS

ARTICLE 4 : CLAUSES ANTI-SPECULATIVES ET ENGAGEMENTS DES ACQUEREURS ELIGIBLES A LA SUVENTION COMMUNALE D'AIDE AUX PRIMO-ACCEDANTS

4.1 Clause d'inaliénabilité

Compte tenu des objectifs fixés par la commune, l'acquisition d'une parcelle de ce lotissement communal disposant d'une subvention communale de 5 000,00€ TTC (délibération du Conseil Municipale n°CM15042024-06 du 15 avril 2024, engage les candidats à accepter des clauses suivantes qui seront reprises dans le Cahier des Charges de Cession de Terrains en vue de son incorporation dans les futurs compromis de vente puis les actes de vente.

Le dispositif décliné ci-après dans le cadre d'une clause d'inaliénabilité du bien et d'une clause anti-spéculative consiste :

- à affecter l'acquisition du bien à la résidence principale de l'acquéreur
- Pendant une durée limitée à 7 ans à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité, à autoriser la revente du bien, après obtention de l'agrément de la Commune en cas de force majeure (*éléments insurmontables, irrésistibles et extérieurs aux parties*) résultant de changements de situations familiale ou professionnelle ne permettant pas à l'acquéreur de se maintenir dans le logement (voir article 4.2 ci-après).
- En cas de revente du bien pendant le délai de 7 ans indiqué précédemment, à appliquer le cas échéant un remboursement de cette subvention qui sera reversée à la commune.

L'acquéreur initial ou ses ayants-droits s'engage(nt) à :

- Conserver le bien pendant une durée de sept (7) ans à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité avant de pouvoir procéder à son aliénation sous quelque forme que ce soit, sauf dérogations précisées ci-dessous ;

- Occuper le logement à titre de résidence principale pendant sept (7) ans à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité
- Déposer sa demande de permis de construire dans un délai maximum de Six (6) mois à compter de la signature du compromis de vente ;
- Entreprendre les travaux de construction dans un délai maximum de douze (12) mois à compter de la délivrance du permis de construire ; L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie à la transmission au service urbanisme de la commune de la déclaration d'ouverture de chantier ;
- Avoir réalisé la construction dans un délai maximum de trente-six mois (36) mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie à la transmission au service urbanisme de la commune de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

Pendant toute la durée des sept (7) ans visés ci-dessus, le propriétaire du bien s'engage à obtenir l'agrément de la commune de POUZAUGES préalablement à toute mise en vente de ce dernier, en informant celle-ci par courrier recommandé avec accusé de réception. Le courrier mentionne notamment les modalités de la vente et justifie que le propriétaire se trouve dans l'un des cas mentionnés ci-dessous. Le propriétaire veillera à apporter à la collectivité l'ensemble des éléments et justificatifs permettant d'instruire la demande.

La commune disposera alors d'un délai d'un mois à compter de la réception de la demande complète pour donner son avis sur le projet de cession. Sans réponse à l'issue de ce délai, l'accord de la collectivité est réputé acquis. Tout refus devra être motivé.

4.2 Dérogations à l'interdiction d'aliéner :

L'acquéreur initial ou ses ayants-droits pourra procéder à l'aliénation du bien avant l'expiration de la période de sept (7) ans définis au point 4.1 ci-dessus :

lors de la survenance d'un cas de force majeure (*éléments insurmontables, irrésistibles et extérieurs aux parties*) résultant de changements de situations familiale ou professionnelle ne permettant pas à l'acquéreur de se maintenir dans le logement. Il s'agit notamment des cas suivants :

- Séparation ou divorce ;
- Décès du propriétaire, de son conjoint, ou de l'un de ses enfants ;
- Mutation professionnelle ou changement de travail, du propriétaire ou de son conjoint à plus de 30 kilomètres du domicile.
- Perte d'emploi, chômage de longue durée ou changement d'emploi, du propriétaire ou de son conjoint, entraînant la diminution des revenus du ménage et ne lui permettant plus d'assurer le remboursement de ses crédits ;
- Survenance d'une invalidité, du propriétaire, du conjoint (*ou d'un des occupants permanents du logement*), entraînant l'impossibilité d'occuper le logement ou entraînant la diminution importante des revenus du ménage.

Tout autre cas non prévu dans la présente liste sera soumis à l'appréciation du conseil municipal de la Commune de Pouzauges.

Dans tous les cas, en cas de revente du bien pendant le délai de 7 ans indiqué précédemment, il devra être rembourser la subvention qui sera reversée à la commune.

L'officier ministériel chargé de la vente versera alors à la Commune le jour de l'acte authentique ledit remboursement.

III- DISPOSITIONS APPLICABLES APRES ATTRIBUTIONS DES LOTS

1- Pacte de préférence

La commune de Pouzauges sera bénéficiaire d'un droit de préférence qui commencera à courir à compter de la réception du courrier recommandé avec accusé de réception mentionné à l'article 4.1 ci-dessus. Cette priorité sur la vente s'exercera moyennant le remboursement au vendeur du prix d'acquisition du terrain, majoré des frais d'acquisition, du coût de la construction et des éventuelles améliorations évaluées au vu des factures produites. Le tout sera réévalué en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction. (indice de base connu lors de la signature comparé à celui connu au jour de l'exercice du droit). La commune s'engage alors à répondre au propriétaire sous un mois à compter de la réception du courrier et de ses annexes. En cas de non-exercice de son droit de préférence par la Commune, l'acquéreur pourra céder son bien dans le respect des autres dispositions prévues dans la convention.

2- Extinction de la convention anti-spéculative

À l'issue d'une période de Sept (7) années entières et consécutives, à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité, la clause « anti-spéculative » deviendra caduque et la mairie n'aura plus aucun droit de regard sur la revente du bien et la détermination du prix.

3- Transmission et reproduction

L'acquéreur s'oblige à respecter scrupuleusement les conditions énoncées ci-dessus dont il reconnaît avoir parfaite connaissance et accepte que ces clauses constituent un engagement déterminant du consentement des parties sans lesquelles elles n'auraient pas été contracté.

Il s'engage également à ce que ce même engagement soit repris par tout acquéreur ou tout ayant droit, lequel le fera lui-même accepter aux acquéreurs successifs, de sorte que ces clauses devront figurer dans tout acte de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux, intervenant au cours des sept (7) années suivant la transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité. Ainsi, toute personne devenant nouvellement propriétaire du bien avant l'expiration du délai de sept ans suivant la transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité :

- Conserver le bien jusqu'à l'expiration du délai de sept ans à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité, avant de pouvoir procéder à son aliénation sous quelque forme que ce soit ;
- Occuper le logement à titre de résidence principale jusqu'à l'expiration de ce délai ;
- Ne pas procéder à la revente de son bien avant l'expiration du délai de sept (7) ans à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité sauf dans le cas des dérogations prévues à l'article 4.2 ci-dessus ;
- Respecter les dispositions dérogatoires relatives à la clause anti-spéculatives en cas de mise en vente anticipée du terrain.

L'acquéreur s'engage, en cas de vente anticipée du bien, à faire reproduire dans tout acte de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux auprès des accédants les présentes dispositions dites anti-spéculatives, destinées à préserver la réalisation des objectifs d'intérêt général poursuivis par la mairie de Pouzauges, au cours des Sept (7) années suivant la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité

III DISPOSITIONS APPLICABLES APRES ATTRIBUTION DES LOTS

ARTICLE 5 : SIGNATURE DE COMPROMIS DE VENTE ET DELAIS D'ENGAGEMENT APRES ATTRIBUTION D'UN LOT

Après attribution du lot, la commune adressera alors au candidat un compromis de vente pour signature et informera les candidats non-retenus.

Ce compromis de vente devra être retourné signé par les co-contractants à la Mairie dans un délai maximum de 10 jours.

Ce compromis sera ensuite signé par madame le maire de Pouzauges et retourné à l'Acquéreur en lettre recommandée avec accusé de réception. L'acquéreur disposera alors d'un délai de rétraction de 10 jours à compter de la réception du compromis.

Passé ce délai de rétraction, il sera demandé à l'acquéreur de renvoyer un chèque d'acompte de 750 € libellé au nom du Trésor Public permettant de finaliser la procédure de signature du compromis de vente.

Après signature du compromis, l'acquéreur disposera d'un délai maximum de huit (8) mois pour obtenir, si nécessaire, son accord de financement bancaire et un délai maximum de huit (8) mois pour obtenir son permis de construire.

La vente sera régularisée par acte authentique dans un délai d'un (1) mois, à compter de la réception du financement nécessaire, et au plus tard dans un délai de neuf (9) mois à compter de la signature de l'acte de vente.

Les délais de construction sont indiqués dans le cahier des charges de cessions des terrains joint au présent règlement

Fait le

Madame le Maire de Pouzauges