

ARZON



MAIRIE D'ARZON

19 rue de la Poste
56 640 ARZON
tél. 02 97 53 44 60
fax 02 97 53 61 06
mairie@arzon.fr
www.mairie-arzon.fr

Deux lots communaux à bâtir « Le Broussetisse »

Règlement de commercialisation

Collectivité :

Commune d'Arzon

19 rue de la Poste

56640 ARZON

Contact : amenagement@arzon.fr

Objet du règlement : commercialisation de deux lots libres de constructeurs

REMISE DES CANDIDATURES

Date et heure limites de réception : **31 décembre 2021**

Adresse où elles doivent être déposées :

Par courrier ou déposées en mairie :

Monsieur le Maire

19 rue de la Poste

56640 ARZON



SOMMAIRE

ARTICLE 1. OBJET DE L'OPERATION

ARTICLE 2. PUBLICITE

ARTICLE 3. PRIX DE VENTE

ARTICLE 4. ORGANISATION DE LA COMMERCIALISATION DES TERRAINS

ARTICLE 5. CESSION DE LOTS

ARTICLE 6. CLAUSES ANTI-SPECULATIVES

ARTICLE 1. OBJET DE L'OPERATION

La commune d'Arzon, dans le cadre de sa politique sur le logement visant à assurer une mixité sociale et générationnelle sur son territoire, travaille sur les possibilités permettant aux ménages à revenus modestes de s'installer sur la commune.

La commune d'Arzon a initié un projet d'aménagement sur le site du Broussetisse dont elle maîtrise 62 % du foncier.

A l'initiative de la collectivité, en 2019, le projet d'aménagement a été relancé sous la forme d'une AFUL et comporte 12 logements :

- 4 logements en accession aidée PSLA
- 2 logements locatifs sociaux (PLUS)
- 2 terrains à bâtir à prix maîtrisé (lot 6 et lot 8)

Ces 8 lots sont attribués à la commune d'Arzon, 4 terrains à bâtir sont attribués aux propriétaires privés de l'AFUL.

Le présent règlement de commercialisation porte sur les deux terrains à bâtir (lot 6 et lot 8) à prix maîtrisé.

Cette procédure de cession de terrains, conduite sous l'autorité de monsieur le Maire en vertu de l'article L 2541-19 du Code Général des Collectivités Territoriales, qui tend à la cession de gré à gré de lots de construction n'est pas soumise à une procédure réglementaire d'appel public à la concurrence.

Pour autant, dans un souci de transparence, il est décidé d'assortir le processus de sélection d'un règlement portant consignation des modalités de consultation et des conditions générales de vente.

Tout candidat intéressé acceptera sans aucune réserve ni contestation les dispositions du présent règlement.

ARTICLE 2. PUBLICITE

Une publicité portant information de l'ouverture de la commercialisation a été affichée en mairie et sur le terrain.

L'information a également été relayée sur le site internet de la commune et la page facebook Arzon.

Une publication a eu lieu dans les deux journaux d'information locaux, Ouest-France et le Télégramme.

ARTICLE 3. PRIX DE VENTE

Le coût du foncier sur la commune d'Arzon est si élevé que des ménages aux revenus moyens (au-dessus des plafonds PTz) sans avoir de patrimoine ou d'apport ne peuvent espérer s'installer sur la commune alors qu'ils y travaillent. Ils sont obligés de sortir du territoire de la presqu'île pour accéder à la propriété. Le critère « condition de ressources : plafond de revenus PTz » leur interdit l'accès aux terrains à bâtir à prix maîtrisé.

La commune a donc décidé que les deux lots communaux à bâtir soient accessibles aux candidats dont les revenus peuvent dépasser jusqu'à 25% les revenus plafonds du PTz. Afin d'établir un équilibre entre les revenus et le prix de cession des terrains, il est proposé que dans ce cas le prix de cession soit également porté à + 25%.

Définition du prix de vente des lots :

Le prix de vente pour les candidats respectant les plafonds du PTz est de 182 euros/m².

Le prix de vente pour les candidats dépassant de 25% les plafonds du PTz est de **182 euros/m² + 25%** soit : **227.50 euros le m² HT.**

Lot 6 de 356 m² = 182 x 356 = 64 792 euros HT ou 227.50 x 356 = 80 990 euros HT

lot 8 de 319 m² = 182 x 319 = 58 058 euros HT ou 227.50 x 319 = 72 572.50 euros HT

La TVA et les frais d'acte notarié sont à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 4. ORGANISATION DE LA COMMERCIALISATION DES TERRAINS

4.1. Admissibilité

Seront admissibles au titre de la présente commercialisation toutes les personnes physiques candidates à l'accession à la propriété souhaitant construire une résidence principale d'habitation limitée à un seul logement.

Sont par conséquent exclus : promoteurs, constructeurs, marchands de biens, construction de plusieurs logements.

Chaque candidat postule pour un seul lot.

Le dépôt de candidature multiples (plusieurs dossiers pour la même famille) est interdit.

La commune d'Arzon se réserve le droit de rejeter toute candidature qui ne répondrait pas aux règles d'admissibilité.

4.2 Modalités de sélection

La commercialisation est organisée en trois phases :

1. Déclaration de candidature
2. Examen par une commission ad hoc
3. Choix des attributaires

4.2.1. Constitution du dossier de candidature

Chaque candidat est tenu à une déclaration de candidature.

Ce document pourra être retiré, sans frais, à partir du **15/11/2021** à l'adresse suivante :

Mairie d'Arzon
19 rue de la Poste
56640 ARZON
Ou

être téléchargé sur le site www.arzon.fr

Les déclarations de candidatures devront être déposées contre récépissé aux heures d'ouverture de la Mairie ou adressées par courrier recommandé avec accusé de réception pour être réceptionnées au plus tard le **31/12/2021** à l'adresse suivante :

Monsieur Le Maire
Mairie
19 rue de la Poste
56640 ARZON

4.2.2. Critères de sélection

En cohérence avec les objectifs définis par la politique de l'habitat de la municipalité, les critères suivants ont été retenus pour l'attribution des lots à bâtir :

Critère 1 : primo accédant ou propriétaire d'un petit appartement (T2 maximum)

Appréciation	Notation
Bien non destiné à la résidence principale du candidat	Dossier irrecevable
Candidature d'un professionnel de l'immobilier	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un des conjoints au moins est propriétaire d'un pavillon ou d'un appartement au delà d'un T2	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont aucun des conjoints n'a jamais été propriétaire d'un logement à la date de dépôt de candidature	50
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un des conjoints au moins est propriétaire d'un petit logement type appartement (T2 maximum) à la date de dépôt de candidature	30

Critère 2 : situation familiale

Appréciation	Notation
Candidature d'un ménage (déclaré ou en union libre) ou d'une personne seule avec au moins 2 enfants de moins de 6 ans	60
Candidature d'un ménage (déclaré ou en union libre) ou d'une personne seule avec un enfant de moins de 6 ans	50
Candidature d'un ménage ou d'une personne seule (déclaré ou en union libre) sans enfant	40
Candidature d'un ménage ou d'une personne seule (déclaré ou en union libre) avec enfants de plus de six ans	30

Critère 3 : situation financière et patrimoniale

Appréciation	Notation
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont le dossier ne présente pas de plan de financement suffisant (1)	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont le niveau de ressources ne dépasse pas celui fixé pour l'octroi d'un prêt à taux zéro et présentant un plan de financement suffisant	30
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont le niveau de ressources dépasse celui fixé pour l'octroi d'un prêt à taux zéro (2) de 1.25 fois la tranche concernée.	20

(1) Le plan de financement est considéré suffisant si le candidat présente une capacité financière (apport personnel disponible, promesse de prêt d'une banque...) assurant le financement du projet immobilier complet, terrain et maison.

(2) La commune d'Arzon étant située en zone B2, l'année de référence à prendre en compte est l'avant-dernière année précédant l'offre (année n-2). Par exemple, pour une offre de PTZ en 2021, les revenus pris en compte seront ceux de l'année 2019 indiqués sur votre avis d'imposition 2020.

Critère 4 : lien avec la commune

Appréciation	Notation
Candidature d'une personne seule ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) travaillant sur la commune et résidant depuis au moins deux ans sur la commune d'Arzon	30
Candidature d'une personne seule ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) travaillant sur la commune	20

Critère 5 : critère d'âge

Appréciation	Notation
Ages cumulés du foyer inférieur ou égal à 55 ans, 25 ans pour une personne seule	30
Ages cumulés du foyer inférieur ou égal à 60 ans, 30 ans pour une personne seule	20
Ages cumulés du foyer inférieur ou égal à 65 ans, 35 ans pour une personne seule	10

4.2.3. Sélection des candidats

Une commission de sélection est désignée par le Conseil Municipal pour sélectionner les candidats ;

La commission est chargée du contrôle des candidatures selon le protocole suivant :

1. Chaque demande est enregistrée par ordre d'arrivée et inscrite sur une liste récapitulative
2. La commission de sélection procède :
 - A l'examen, dans l'ordre d'arrivée de chaque dossier, en vérifiant sa recevabilité en fonction du présent règlement. La commission est autorisée à déclarer irrecevable toute candidature incomplète ou non conforme au présent règlement.
 - Chaque dossier recevable se voit attribuer un classement par lot au regard des critères de sélection définis en 4.2.2.

4.2.4. Choix des attributaires

La commission de sélection est chargée d'étudier et d'émettre les propositions d'attribution.

En cas de parfaite égalité à l'issue de cette analyse entre plusieurs candidatures, un tirage au sort sera réalisé pour attribuer chacun des lots concernés.

Le résultat du choix des attributaires fait l'objet d'une décision du Maire qui consigne également les listes des réservataires et les modalités de substitution des lots à leur profit en cas de désistement ou de défaillance ultérieure des attributaires de premier rang.

4.2.5. Notification

Chaque candidat sera informé de sa situation au regard du choix de la commission ad hoc.

- Sous 8 jours par courrier recommandé avec demande d'avis de réception pour les candidats attributaires, les informant du lot leur étant attribué.
- Sous 15 jours et par courrier recommandé avec demande d'avis de réception pour les autres candidats, les informant de l'absence d'attribution des lots les concernant.

Les éventuelles rétractations seront recevables par écrit en Mairie d'Arzon , au plus tard 7 jours francs après la réception du courrier d'attribution des lots.

4.2.6. Défaut d'attribution

A l'issue du choix des attributaires par lot, si l'un des lots n'est pas attribué à défaut de candidatures, la commune organisera un nouvel appel à candidature sur les mêmes bases que l'appel initial.

ARTICLE 5. CESSION DE LOTS

A l'issue du choix de la procédure d'attribution, l'ensemble des éléments sera transmis au notaire de la commune chargé de la vente afin d'établir le compromis.

Les candidats attributaires des lots seront tenus de respecter les délais d'exécution prévus à l'article 6 du présent règlement de commercialisation.

En cas de désistement ou de défaillance des attributaires de premier rang, les lots seront proposés aux candidats inscrits sur liste d'attente, par ordre de classement.

Le prix de vente des terrains est payable dans son intégralité le jour de la conclusion de l'acte de vente. Les frais d'acte sont à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 6. CLAUSES ANTI-SPECULATIVES

Pour éviter toute spéculation, contraire à l'esprit de la présente cession, la commune a décidé de se prémunir contre d'éventuelles dérives par le biais de clauses anti-spéculatives :

6.1 conditions d'utilisation du lot

Les acquéreurs s'engagent à affecter le bien immobilier acquis à leur résidence principale.

Les acquéreurs s'engagent à occuper à titre personnel le bien immobilier acquis, donc à ne pas le mettre en location pendant un délai minimum de 10 ans.

Cette interdiction ne pourra être levée que sur avis du Conseil municipal pour un motif économique ou familial grave (décès, divorce, mutation ou mobilité professionnelle, période de chômage prolongé ou tout autre situation constituant un cas de force majeure

Les acquéreurs s'engagent à déposer un permis de construire dans un délai de **18 mois maximum** après la réception du courrier leur attribuant le lot, et à déposer une déclaration d'achèvement des travaux dans les 3 ans à l'issue de la date de signature de l'acte authentique d'acquisition.

Les acquéreurs s'engagent à construire un logement par lot, la subdivision de lots étant proscrite.

Le bien acquis est uniquement destiné à un usage d'habitation, il est donc interdit d'y exercer une activité commerciale, à l'exclusion des activités tertiaires et du siège de leurs activités pour les auto entrepreneurs.

6.2 Conditions générales du calcul de la plus-value

Au moment de la remise d'achèvement des travaux, l'acquéreur remettra aux services de la commune l'ensemble des factures relatives à la construction et à l'aménagement de la maison d'habitation afin de déterminer, sur le coût global de l'opération (terrain et construction), le pourcentage relatif au foncier.

En cas de revente, ce pourcentage servira de base au calcul de la plus-value éventuelle réalisée sur le prix d'acquisition du foncier.

L'acquéreur s'engage ainsi à reverser à la commune 100 % de cette plus-value calculée sur le seul prix d'acquisition du foncier pendant une période de 20 ans après la date d'achèvement des travaux.

Pour le calcul de la plus-value, le prix de base sera actualisé par l'application de l'indice trimestriel du coût de la construction (en prenant comme indice de base celui de la date d'achèvement des travaux)

Si le nouvel acquéreur remplit les conditions d'éligibilité imposées par la commune, le prix de vente sera diminué de la plus-value sur le foncier calculée comme ci-dessus.

Il en sera de même pour la commune si celle-ci décide de se substituer à l'acquéreur au moyen du pacte de préférence.

6.3. Interdiction de vente pendant une période de dix ans après l'achèvement des travaux

Toute cession, tout échange, tout apport en société sont interdits pendant une période **de dix ans** après la fin des travaux de construction. Le point de départ de ce délai sera constitué par la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement des travaux.

Ne sont pas concernés les adjudications ou cessions de gré à gré ordonnées par autorité de justice.

Cette clause d'inaliénabilité n'est pas opposable aux banques et établissements financiers ayant fourni les deniers nécessaires à l'acquisition et à la construction.

Cette interdiction ne pourra être levée que sur avis du Conseil Municipal pour un motif économique ou familial grave (décès, divorce, mutation ou mobilité professionnelle, période de chômage prolongé ou tout autre situation constituant un cas de force majeure)

Dans ce cas, le nouvel acquéreur devra remplir les conditions d'éligibilité imposées par la commune et s'engager à reprendre les engagements souscrits par l'acquéreur initial.

A cet effet, le projet de cession devra être porté à la connaissance de la commune par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette lettre devra contenir l'état civil complet des cédants et du cessionnaire, le prix et les conditions de la cession projetée. Devront y être joints les justificatifs concernant les modalités de calcul du prix de cession.

La commune disposera d'un délai de quatre mois à compter de la réception de la lettre pour faire connaître sa décision. A défaut de réponse dans ce délai, la cession pourra être réalisée librement.

6.4. Vente entre dix et vingt ans après l'achèvement des travaux

La vente n'est pas soumise à l'avis du Conseil Municipal mais les conditions générales de calcul de la plus-value visée au paragraphe 6.2 s'appliquent. En cas de revente dans la période entre dix et vingt ans à compter du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux de la construction, **uniquement dans l'hypothèse où la vente ne correspond pas aux objectifs définis par la réalisation du lotissement**, l'acquéreur s'engage à reverser à la commune la plus-value dont il a ainsi bénéficié.

Si le nouvel acquéreur remplit les conditions d'éligibilité imposées par la commune, le prix de vente sera diminué de la plus-value sur foncier.

A cet effet, le projet de cession devra être porté à la connaissance de la Commune par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

6.5 Le pacte de préférence au profit de la commune pendant 20 ans

Si la vente ne se réalise pas aux conditions exigées par la commune pour ce lotissement et que le nouvel acquéreur ne répond pas aux critères définis à l'article 4.2.2, la commune pourra se substituer à l'acquéreur au moyen du Pacte de préférence. Dès lors, la vente par l'attributaire du lot au profit de la commune sera régularisée par acte authentique.

A cet effet, le projet de cession devra être porté à la connaissance de la Commune par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette lettre devra contenir l'état civil complet des cédants et cessionnaire, le prix et les conditions de la cession projetée. Devront y être joints les justificatifs concernant les modalités de calcul des prix de cession.

La commune disposera d'un délai de quatre mois à compter de la réception de la lettre pour faire connaître sa décision. A défaut de réponse dans ce délai, la cession pourra être réalisée librement. Si la commune exerce son droit de préemption, le prix de vente sera diminué de la plus-value sur le foncier. En cas de litige, seul le Tribunal de Grande Instance de Vannes est compétent.

Fait à Arzon le 27/10/2021

Le Maire
Roland BÉGIN



