



Lamballe-Armor
en Penthièvre

EXTENSION DU LOTISSEMENT DU COLOMBIER PLANGUENOUAL 22400 LAMBALLE-ARMOR

REGLEMENT D'ATTRIBUTION ET CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE DES LOTS LIBRES n° 2 et 3, EN PRIMO-ACCESSION

(délibération du 17 avril 2023)

1 – Préambule

La commune de LAMBALLE-ARMOR entend mener une politique d'urbanisme soucieuse de l'intégration des projets immobiliers, en particulier ceux en densification de l'habitat existant notamment sur le territoire de la commune déléguée de PLANGUENOUAL. Elle souhaite favoriser l'accès à la propriété de jeunes ménages et primo-accédants sur ce territoire.

2 – Objet de l'opération

La commune de LAMBALLE-ARMOR est propriétaire d'un terrain qui fait l'objet d'un lotissement communal à proximité immédiate de la nouvelle centralité de Planguenoual. Les lots sont à extraire des parcelles 173YE016 et 173YE130.

Le lot n°1 est réservé à un projet locatif social et le lot n°4 est réservé à un projet de résidence seniors.

Dans le cadre de ce lotissement, la commune a mis en vente 3 lots (n° 2 / 3 / 5) dits « libres » pour construction individuelle qu'elle destine uniquement à des primo-accédants.

La commune, par délibération du conseil municipal du 25 avril 2022, a défini le prix des lots 2/ 3 / 5 ainsi que le règlement d'attribution qui concerne uniquement ces 3 lots et qui détaille :

- La procédure d'attribution de ces 3 lots à bâtir,
- Les engagements des futurs acquéreurs envers la commune,
- Les engagements de la commune envers les futurs acquéreurs.

A l'issue de la 1^{ère} campagne de candidature, seul le lot n° 5 a été attribué.

La commune, par délibération du Conseil municipal du 17 avril 2023, a défini les modalités d'attribution des lots 2 & 3 non attribués, dont le règlement suit.

2.1 Règles d'urbanisme

- les lots 2 & 3 dont l'accès se fait par la Rue des Sansonnets ont fait l'objet d'un Permis d'Aménager (PA n° 0220931 F0009) et sont soumis aux dispositions d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme en vigueur et au règlement de lotissement spécifique.

2.2 Désignation des lots libres et prix

Les lots proposés à la vente sont bornés et viabilisés. Le prix de vente TTC est fixé à 80 €/m².

N° du lot	Contenance	Prix TTC - net vendeur
LOT 2	591 m ²	47 280 €
LOT 3	587 m ²	46 960 €

Le prix TTC comprend :

- Le bornage de la parcelle et le plan de vente,
- Les branchements suivants, en limite de propriété : Eau potable / Eaux pluviales / Eaux usées / Electricité / Téléphone,
- La TVA Immobilière calculée sur la marge au taux en vigueur.

Le prix ne comprend pas :

- Le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la future construction,
- Les différents abonnements (eau, électricité...),
- Les frais d'actes notariés,
- La TA (Taxe d'Aménagement) qui est liée au permis de construire individuel.



2.3 Délai de livraison et vente effective

- Les travaux de viabilisation sont effectifs. La promesse de vente sera signée dans les deux mois suivant l'attribution du lot et l'engagement d'acquisition. La vente définitive des lots par acte notarié ne s'effectuera qu'à compter de la viabilisation des lots et du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) par la mairie. En cas de retard de livraison des lots (retard des prestataires de travaux, conditions météorologiques défavorables...) les candidats en seront informés ; aucune réclamation ou demande d'indemnité ne sera acceptée.
- L'étude notariale en charge du dépôt de pièces du lotissement et des actes de ventes est la SCP LECLERC-DEQUAIRE de PLENEUF-VAL-ANDRE.

3 – Procédure d'attribution

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

3.1 Dépôt de candidature, modalités, délais

Les candidats peuvent postuler sur 2 lots en priorisant leur choix mais ne seront retenus que pour un seul lot.

Les candidats intéressés par l'acquisition peuvent consulter, télécharger et imprimer les pièces constitutives du dossier sur le site internet de mairie, rubrique urbanisme :

<https://www.lamballe-armor.bzh/accueil-lamballe-armor/au-quotidien/urbanisme/terrains-a-batir>

La date d'ouverture du dépôt des candidatures sera fixée par Décision du Maire n° 2023-32, en date du 27 juin 2023 : du lundi 11 septembre au lundi 2 octobre 2023.

La durée de la période de dépôt des candidatures est fixée à 3 semaines. Les dossiers de candidature doivent être déposés **en main propre** à l'agent d'accueil de la mairie-annexe de PLANGUENOUAL, aux heures d'ouverture habituelles.

La remise se fait sous pli fermé **contre remise d'un récépissé horodaté**. Aucune demande adressée par mail, courrier, ou déposée dans la boîte aux lettres ne sera recevable, ceci afin d'éviter tout litige sur les jours ou heures de dépôt.

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

- Courrier du/des candidat/s motivant la candidature.
- Le formulaire de candidature complété, comprenant engagements signés de respect du règlement du lotissement, et du présent document de règlement d'attribution et des conditions de vente.
- Copie des pièces d'identité de chaque candidat.
- Copie du livret de famille le cas échéant.
- Copie du ou des contrats de bail justifiant d'une location sur les 24 derniers mois et dernière quittance de loyers, ou attestation d'hébergement (attestation sur l'honneur de la personne qui héberge, avec ses coordonnées complètes).
- Copie des avis d'imposition 2022 portant sur les revenus de 2021.

Les dossiers de candidature sont enregistrés et numérotés suivant leur ordre d'arrivée, sans être ouverts. L'ouverture des dossiers ne pourra se faire qu'en présence des membres de la commission.

3.2 Admissibilité du dossier, analyse des candidatures

Une commission d'attribution se réunira dans un délai maximum de 15 jours à compter de la date de clôture de dépôt des dossiers, afin d'analyser les candidatures et décider des futurs acquéreurs. Elle sera constituée de 2 élus dont le maire délégué de Planguenoual et de 2 agents de la collectivité.

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

La commission d'attribution pourra rejeter tout dossier en cas de non-respect des modalités ou de difficultés rencontrées pour analyser la candidature : absence d'informations essentielles, délais non respectés, informations erronées...

3.3 Décision finale – engagement formel d'acquisition

Les résultats d'attribution (n° de lot attribué ou liste d'attente) sont notifiés individuellement dans un délai d'un mois compter de la date de tenue la commission d'attribution par courrier recommandé.

L'attribution des lots est effectuée en fonction du nombre de points obtenus, en commençant par celui qui a obtenu le plus de points. L'attributaire a 10 jours à réception de la notification pour confirmer son engagement d'acquisition du lot qu'il aura priorisé. Il pourra anticiper dès ce moment les démarches auprès du service urbanisme, du constructeur éventuel et des établissements bancaires.

L'attributaire s'engage à signer la promesse de vente dans les 2 mois suivant la date d'engagement d'acquisition du lot. La promesse de vente contiendra les clauses suspensives classiques d'obtention de permis de construire et de prêt bancaire, la clause suspensive d'achèvement des travaux de viabilisation, et rappel des clauses spécifiques stipulées à l'article 5 du présent règlement.

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

En cas de désistement, d'absence d'engagement ou de signature de promesse de vente dans les délais ou d'incapacité financière du candidat, les lots seront proposés aux candidats suivants par ordre de classement, sans possibilité de réclamation.

En cas de nombre de points identiques, l'attribution est effectuée selon l'ordre d'arrivée des dossiers.

3.4 Promesse de vente et signature définitive

L'acquéreur s'engage à :

- Signer la promesse de vente dans les deux mois suivant l'attribution du lot et l'engagement d'acquisition.
- Déposer, dans les deux mois suivant la signature de la promesse de vente, sa demande de permis de construire.
- Justifier, dans les trois mois suivant la signature de la promesse de vente, d'une offre de prêt.
- Signer, dans les cinq mois suivant la signature de la promesse de vente, l'acte de vente définitif si les conditions suspensives sont levées.

3.5 Désistement ou dépassement des délais du fait du candidat

En cas de désistement, d'absence d'engagement d'acquisition ou de signature de promesse de vente dans les délais, les lots seront proposés aux candidats suivants par ordre de classement, sans possibilité de recours, indemnité ou réclamation. Il en sera de même si la signature définitive n'aboutit pas si les conditions suspensives de la promesse de vente ne sont pas levées.

3.6 Absence de candidature ou attributions infructueuses

En cas d'absence de candidature ou d'attribution in fine pour l'un des lots ou les 2, il sera fait un nouvel appel à candidature dans les mêmes conditions jusqu'à la vente définitive de tous les lots.

4 – Critères d'attribution

La commune entend favoriser l'acquisition de résidence principale pour les primo-accédant et jeunes ménages.

- Seules les candidatures de personnes physiques majeures souhaitant construire leur résidence principale sont recevables. Ne sont pas recevables les candidatures pour établir une résidence secondaire, un bien à la location, ni celles présentées par des professionnels de l'immobilier (promoteurs, gestionnaires de biens, etc...).
- Seules les candidatures des personnes ayant la qualité de primo-accédant sont recevables. Pour les couples, **les deux personnes doivent justifier de ce critère.**

La qualité de primo-accédant est définie, au sens de la définition pour l'octroi du PTZ : il ne faut pas avoir été propriétaire de son domicile durant les 2 années précédant le prêt. (Code de la construction et de l'habitation : articles L31-10-2 à L31-10-5)

A cette fin, le candidat fournit le ou les contrat(s) de bail et la ou les dernières quittances de loyer. L'acquéreur hébergé fournit une attestation sur l'honneur de l'hébergeant qui déclare le loger, accompagnée d'un justificatif d'identité ainsi que d'un extrait cadastral, un avis de taxe foncière ou un contrat de location avec un tiers bailleur établi au nom de l'hébergeant.

Critère Primo-accédant	Points
Candidat (s) n'ayant jamais été propriétaire (s) de sa (leur) résidence principale	3
Candidat (s) n'étant plus propriétaire de sa (leur) résidence principale depuis au moins 2 ans	1
Critère de ressources	
La somme des revenus fiscaux de référence (2022) du foyer candidat est inférieure au plafond PSLA (zone C pour Lamballe-Armor) *	3
Critère situation familiale	
Candidature d'un couple avec au moins 1 enfant mineur ou à naître	3

Candidature d'une personne seule avec au moins 1 enfant mineur ou à naître	2
Points supplémentaires : pour chaque enfant à naître ou avec âge inférieur ou égal à 10 ans au 1 ^{er} septembre 2023	2
Age moyen du couple ou âge de la personne seule inférieur à 30 ans	2
Age moyen du couple ou âge de la personne seule compris entre 30 et 45 ans	1

- * Les plafonds de ressources PSLA (Prêt social de location-accession) pour 2023 (somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établis au titre de l'année n-2 (selon avis d'imposition 2022 portant sur les revenus 2021))

L'article 1 de l'arrêté du 26 mars 2004 prévoit une révision au 1er janvier des plafonds de ressources "en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac appréciée entre le 1er octobre de l'avant-dernière année et le 1er octobre de l'année précédente".

Nombre de personnes occupant le logement	2022 Zone C (Lamballe-Armor)
1	26 921 €
2	35 899 €
3	41 525 €
4	46 014 €
5 et +	50 489 €

5 – Conditions particulières et clauses spécifiques

5.1 Règlement du lotissement

Les candidats doivent attester avoir pris connaissance du plan de situation du lotissement, du plan de composition et du règlement de lotissement applicable pour tout acquéreur. 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.

5.2 Délais de construction et clause résolutoire

Les candidats s'engagent à débiter les travaux de construction de leur maison dans un délai de six mois maximum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition. Ils s'engagent également à achever les travaux dans un délai de deux ans maximum à compter de cette date. L'exécution de cette obligation étant considérée comme remplie par le dépôt en mairie de la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des Travaux (DAACT).

Au-delà de ces deux délais de 6 mois et deux ans, la commune aura la possibilité d'exercer une action en résolution de la vente. En cas d'exercice de l'action résolutoire, la commune remboursera à l'acquéreur le prix initial d'acquisition du terrain, ainsi que les frais de construction et d'aménagements entamés supportés et justifiés par ce dernier, majorés en fonction de l'indice trimestriel du coût de la construction définie par l'INSEE. Les autres frais divers restent à la charge de l'acquéreur.

5.3 Destination du bien

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. Il est donc interdit d'y exercer une activité commerciale ou artisanale, ou de le mettre à la location pendant cette période.

5.4 Clauses spécifiques et anti-spéculatives

Pour éviter toute spéculation contraire à l'esprit de l'opération, la commune a décidé d'établir des clauses anti-spéculatives qui seront incluses dans chaque acte notarié :

5.4.1 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 selon la clause de dérogation à suivre.

5.4.2 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 ou évènement de la vie rendant nécessaire la revente du bien.
- **ET** qu'il ne réalise pas de plus-value.

Sont admis sur pièces justificatives : 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 à plus de 80 km du domicile, une période de chômage de 12 mois consécutifs, l'invalidité ou l'incapacité reconnue ; l'incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction.

Tout projet de mutation devra au préalable avoir été porté à connaissance de la commune par l'acquéreur devenu vendeur ou donateur ou son notaire, par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de trois mois précédant l'acte notarié devant constater la mutation, en précisant : le motif et ses justificatifs, les noms et coordonnées des nouveaux acquéreurs, le prix de revente. Cette notification est distincte de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA).

5.4.3 Clause pénale :

Tout non-respect d'une clause spécifique ou condition particulière, et toute mutation qui interviendrait en contradiction avec ce qui précède, ou qui n'aurait pas été agréée par la commune expressément rendra exigible une indemnité au titre de la clause pénale.

Le montant de cette indemnité est fixé à 50 000 €. Cette indemnité sera réduite de 10% par année de détention, de sorte qu'il ne sera plus rien dû après 10 ans. Dans le cas d'une cession d'une quote-part indivise, il sera dû la même quote-part de l'indemnité, sauf en cas de cession entre les indivisaires originaires. Cette indemnité ne s'applique pas en cas de donation, succession ou legs.

5.4.4 Mutations successives

Ces conditions particulières et clauses spécifiques s'appliqueront à tous les propriétaires successifs durant la période de 10 ans suivant l'acte authentique de vente initial. Ces clauses seront obligatoirement reportées dans les actes de mutation successifs par le notaire rédacteur, qu'elles soient à titre onéreux ou non.

6 - Synthèse chronologique

↓ *Délais indicatifs*

MISE EN LIGNE des pièces du dossier de candidature sur le site web de la mairie.

OUVERTURE DU DEPOT DES CANDIDATURES

↓ *3 semaines*

CLOTURE DES CANDIDATURES

↓ *15 jours*

COMMISSION D'ATTRIBUTION

↓ *1 mois*

NOTIFICATION D'ATTRIBUTION

↓ *10 jours*

RETOUR D'ENGAGEMENT D'ACQUISITION

↓ *2 mois* **DEMARCHES PROJET URBANISME/CONSTRUCTEUR/OBTENTION DE PRET**

SIGNATURE PROMESSE DE VENTE

↓ *2 mois* **DEPOT DU PERMIS DE CONSTRUIRE PAR L'AQUEREUR**

↓ *3 mois* **JUSTIFICATIF OBTENTION DE PRET**

↓ *5 mois*

SIGNATURE DEFINITIVE

↓ *6 mois*

DEBUT DE CONSTRUCTION

↓ *2 ans*

ACHEVEMENT DES TRAVAUX (DAACT)

6 - Acceptation des conditions

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