

Urbanisme

Mairie de Sarzeau

Place Richemont - BP 14
56370 Sarzeau

Tél. : 02 97 41 85 15

Fax : 02 97 41 84 28

mairie@sarzeau.fr

www.sarzeau.fr

Les villas de la Pointe

Règlement de commercialisation des lots abordables primo accédants

Collectivité :

Commune de Sarzeau
Place Richemont
56370 SARZEAU
Contact: Urbanisme

Objet du règlement : Commercialisation de 4 lots libres de constructeurs

REMISE DES CANDIDATURES

Date et heure limites de réception : lundi 7 février 2022 à 17h00.

Adresse où elles doivent être déposées :

Par courrier ou déposées en main propre à l'accueil de la mairie ou service de l'urbanisme :

Monsieur le Maire
BP 14 - Place Richemont
56370 Sarzeau

SOMMAIRE

ARTICLE 1. OBJET DE L'OPERATION	3
ARTICLE 2. PUBLICITE	3
ARTICLE 3. PRIX DE VENTE	3
ARTICLE 4. ORGANISATION DE LA COMMERCIALISATION DES TERRAINS	3
ARTICLE 5. CESSION DE LOTS	6
ARTICLE 6. CLAUSES ANTI SPECULATIVES	6

ARTICLE 1. OBJET DE L'OPERATION

La commune de Sarzeau sélectionne des candidats à l'acquisition de 4 lots commercialisés par la société ATLANTIQUE FONCIER pour la réalisation de maisons individuelles dans le lotissement « Les Villas de la Pointe » au Feunteunio en Penvins.

Cette démarche est conduite sous l'autorité de Monsieur le Maire en vertu de l'article L.2541-19 du Code Général des Collectivités Territoriales, et qui tend à la cession par l'aménageur ATLANTIQUE FONCIER de terrains lui appartenant, réservés par convention à des acquéreurs primo accédants à un tarif abordable.

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 réserve aucune ni contestation les dispositions du présent règlement.

ARTICLE 2. PUBLICITE

Une publicité portant information a été relayée sur le site internet de la commune et dans la publication « Hebdo » diffusée chaque semaine. L'aménageur pourra également faire une communication spécifique auprès de sa clientèle.

ARTICLE 3. PRIX DE VENTE

Le prix de vente des lots a été fixé à **142 € /m² TTC**.
Les frais d'acte notarié en sus à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 4. ORGANISATION DE LA COMMERCIALISATION DES TERRAINS

4.1. Admissibilité

Seront admissible 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 **deux lots** au plus dont le choix sera déterminé en fonction des modalités de sélection,

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

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

4.2. Modalités de sélection

La sélection 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 **21 décembre 2021** à l'adresse suivante:

Direction de l'Urbanisme
Place Francheville
56370 SARZEAU

ou

téléchargeable sur le site www.sarzeau.fr

Les **déclarations de candidature** 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 7 février 2022 17h00** à l'adresse suivante :

Monsieur le Maire
Mairie
BP14 - Place Richemont
56370 SARZEAU

4.2.2- critères de sélection

En cohérence avec les objectifs définis par la politique d'habitat de la commune, les critères suivants ont été retenus pour l'attribution de ces 4 lots.

Ces critères sont les suivants par ordre décroissant:

1. **Les personnes présentant leur candidature devront répondre aux critères de base suivants (critères cumulatifs) :**
 - a. Être primo accédant
 - b. Disposer des revenus correspondants aux plafonds de ressources du Prêt Social Location Accesison

Pour mémo : plafonds de revenus PSLA pour l'année 2021 (Selon les données de l'ANIL)

Composition du ménage	Revenu de référence
1 personne	30 254€
2 personnes	40 401€
3 personnes	48 586 €
4 personnes	58 655€
5 personnes	69 001€
6 personnes	77 764€
Par personne supplémentaire	8 674€

En complément de ces critères de base, le lot sera attribué au candidat qui obtiendra le plus de points au regard des critères complémentaires suivants:

1	La présence d'un ou plusieurs enfants en âge d'être scolarisé sur la commune ou de fréquenter le multi accueil	1 point par enfant
2	Membre du foyer travaillant sur la commune de Sarzeau	3 points par membre
3	Membre du foyer travaillant sur la Presqu'île de Rhuy (Sarzeau, Arzon, Sant Gildas de Rhuy, Saint Armel et Le Tour du Parc)	1 point par membre

En cas de parfaite égalité à l'issue de cette analyse entre plusieurs candidatures, la priorité sera donnée aux candidats ayant des enfants déjà scolarisés à Sarzeau puis, si nouvelle égalité, un tirage au sort sera réalisé pour attribuer chacun des lots concernés.

4.2.3- sélection des candidats

Une commission de sélection est désignée par le Conseil Municipal pour sélectionner les candidats ; elle est composée de 4 élus issus des 2 groupes politiques représentés au Conseil Municipal.

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. 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
 - b. 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.

Le résultat du choix des attributaires fait l'objet d'une décision du Maire, ou par délégation d'une décision de M. l'adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme et du Logement, 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** et 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 de lots les concernant.

Les éventuelles rétractations seront recevables par lettre en accusé de réception (LRAR) en Mairie de Sarzeau, 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 lequel les membres de la commission se réservent la possibilité de modifier les critères.

ARTICLE 5. CESSION DE LOTS

A l'issue de la procédure d'attribution, l'ensemble des éléments sera transmis à l'aménageur de l'opération ATLANTIQUE FONCIER pour la signature des promesses.

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.

Prévoir frais d'enregistrement de la promesse de vente (125€ à l'ordre du Trésor Public). 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 du présent règlement, la commune a décidé de se prémunir contre d'éventuelles dérives par le biais de clauses anti spéculatives qui seront obligatoirement mentionnées dans la promesse de vente :

- Les acquéreurs s'engagent à affecter le bien immobilier acquis à leur résidence principale exclusivement.
- Les acquéreurs s'engagent à déposer un permis de construire dans un délai de 6 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 signer la promesse de vente dans les 3 mois après l'attribution du lot.
- Les acquéreurs s'engagent à construire un logement par lot, la subdivision des lots étant interdite.
- 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 compatibles avec l'habitat d'auto - entrepreneurs.

Principe d'inaliénabilité de revente d'un lot à construire ou d'un logement dans les 10 ans

- 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.
- Les acquéreurs s'engagent à ne pas revendre le bien avant une durée de 10 ans depuis l'acte d'acquisition du terrain sous peine d'une pénalité de 60 000 euros, non dégressive à la commune de Sarzeau. Ce principe d'inaliénabilité ne s'applique pas en cas de revente avant 10 ans dans le cadre d'un décès, divorce, incapacité financière attestée par un organisme d'Etat, mutation professionnelle justifiée par contrat.

Il n'est pas opposable aux banques et établissements financiers ayant participé au financement du bien, sous réserve que l'établissement effectue une revente à un acheteur qui respecte les mêmes critères d'attribution.

Ces dispositions devront être reportées dans l'acte authentique de vente.

En cas de non-respect de l'une ou plusieurs de ces clauses, la vente sera révoquée et le terrain reviendra de plein droit à la commune de Sarzeau après mise en demeure préalable à l'acquéreur. Le prix payé sera remboursé à l'acquéreur sans réévaluation, les divers frais payés par l'acquéreur restant à sa charge.

A l'issue de la période de 10 ans les présentes clauses anti spéculatives cesseront d'être effectives.

Fait à Sarzeau le 20.12.2021

Le Maire
Jean marc DUPEYRAT



