



LOTISSEMENT COMMUNAL

La Ville Even

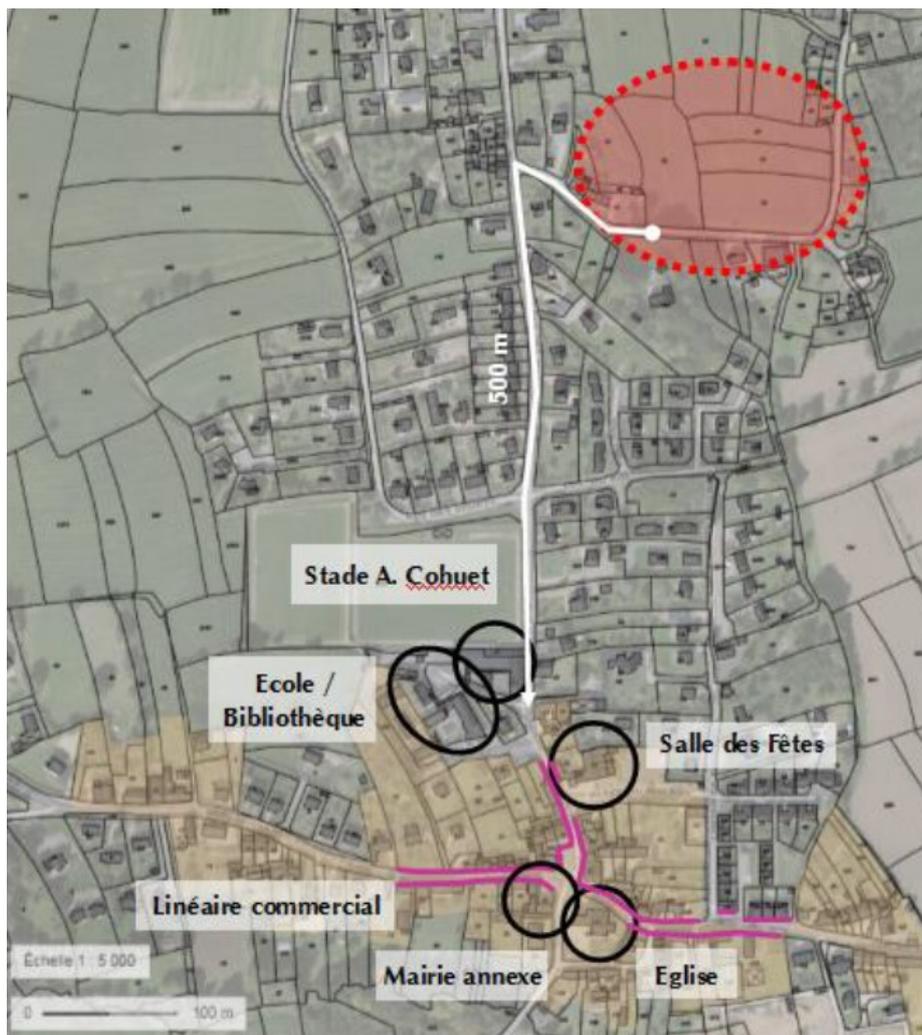
Règlement d'attribution des lots
Conditions relatives à la vente

OBJET DU REGLEMENT	4
PRIX DE VENTE	5
PROCEDURE D'ATTRIBUTION DES LOTS	6
Phase de dépôt des candidatures	6
Critères d'attribution et choix des candidats admis à transmettre un dossier de candidature	6
Vérification des candidatures et sélection des candidats autorisés à choisir un lot.....	8
Attribution des lots	8
Cession des lots	9
CHARGES ET CONDITIONS DES VENTES.....	10
ANNEXES	10

1. OBJECTIFS DU LOTISSEMENT DE LA VILLE EVEN

La Commune de Pleslin Trigavou fait face à une augmentation importante des demandes de logements, et notamment des terrains à bâtir. Cette demande très soutenue entraîne une pression foncière importante qui se répercute sur le prix des logements et des terrains à bâtir.

La Commune de Pleslin Trigavou a donc décidé d'entreprendre l'aménagement d'un lotissement dénommé la Ville Even comprenant 21 lots voués à accueillir des logements.





Les objectifs poursuivis par cette opération consistent à :

- maîtriser l'aménagement en élaborant un quartier davantage qualitatif et répondant aux aspirations des futurs habitants
- maîtriser la pression foncière et éviter la spéculation immobilière
- accueillir une nouvelle population propriétaire en cohérence avec le PLUiH de Dinan Agglomération
- permettre l'accès à la propriété y compris pour des ménages aux revenus modérés
- optimiser le fonctionnement des équipements publics notamment scolaires.

Le lotissement de la Ville Even a été autorisé suivant permis d'aménager n°022 190 20C0001 en date du 18 mars 2021 (annexes 1 et 2).

2. OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement, qui a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 2 juin 2022 poursuit l'objectif de définir :

- les conditions et critères d'attribution des 21 lots du lotissement de la Ville Even
- les obligations qui s'imposeront aux acquéreurs des lots.

3. PRIX DE VENTE

Chacun des 21 lots du lotissement sera commercialisé sur la base d'un prix de cession de **130 € TTC par m²** comprenant :

- le bornage de la parcelle et le plan de vente
- les branchements suivants, en limite de propriété : eau potable, eaux pluviales, électricité, téléphone, gaz naturel, eaux usées,

mais ne comprenant pas :

- le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la maison,
- les différents abonnements (eau, électricité...),
- les frais d'actes notariés,
- les frais de négociation dûs à l'office notariale,
- la PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif),
- la TA (Taxe d'Aménagement) qui est liée au permis de construire.

Le tableau suivant précise la superficie approximative de chaque lot et le prix qui en résulte :

Numéro de lot	Superficie approximative	Prix TTC	NEGOCIATION 6% TTC
1	474 m ²	61 620 €	3 697,20 €
2	487 m ²	62 530 €	3 751,80 €
3	482 m ²	62 660 €	3 759,60 €
4	488 m ²	63 440 €	3 806,40 €
5	549 m ²	71 370 €	4 282,20 €
6	499 m ²	64 870 €	3 892,20 €
7	500 m ²	65 000 €	3 900,00 €
8	501 m ²	65 130 €	3 907,80 €
9	457 m ²	59 410 €	3 564,60 €
10	462 m ²	60 060 €	3 603,60 €
11	372 m ²	48 360 €	2 901,60 €
12	372 m ²	48 360 €	2 901,60 €
13	384 m ²	49 920 €	2 995,20 €
14	396 m ²	51 480 €	3 088,80 €
15	396 m ²	51 480 €	3 088,80 €
16	411 m ²	53 430 €	3 205,80 €
17	492 m ²	63 960 €	3 837,60 €
18	492 m ²	63 960 €	3 837,60 €
19	561 m ²	72 930 €	4 375,80 €
20	497 m ²	64 610 €	3 876,60 €
21	546 m ²	70 980 €	4 258,80 €

4. PROCEDURE D'ATTRIBUTION DES LOTS

L'attribution des lots sera décidée par la Commission d'aménagement du territoire de la Commune, instance constituée d'élus.

4.1 Phase de dépôt des candidatures

Les candidats intéressés par l'acquisition d'un lot devront remplir la fiche de candidature annexée au présent règlement et le transmettre à l'adresse suivante :

Mairie
Service urbanisme
2 place du Dr Guy Jourdan
22490 PLESLIN TRIGAVOU

L'envoi pourra être assuré par lettre recommandée avec avis de réception postal ou par le dépôt en mairie avec accusé réception.

L'attention des candidats est attirée sur le fait qu'il ne sera admis qu'une seule fiche par foyer.

4.2 Critères de préférence de choix des candidats à transmettre un dossier de candidature

Les candidatures :

- des professionnels de l'immobilier, promoteurs, marchands de bien
- n'ayant pas vocation à faire construire la résidence principale de l'acquéreur du lot

seront rejetées comme irrecevables par la Commission d'aménagement du territoire de la Commune.

Les autres candidatures seront ensuite classées par la Commission d'aménagement du territoire de la Commune par application des critères suivants.

1. Critère répondant à un objectif d'intérêt général d'aide à l'accession des ménages primo-accédant

Qualité de primo-accédant de l'un au moins des acquéreurs

- oui 2 points
- non 0 point

Nota : la qualité de primo-accédant est celle qui ouvre droit au prêt à taux zéro, elle est définie

au I de l'article L. 31-10-3 du Code de la construction et de l'habitation ; en substance ¹, il s'agit de ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale pendant les deux dernières années

2. Critère répondant à un objectif d'intérêt général d'aide à l'accession des ménages sous plafond de ressources

Somme des revenus fiscaux des membres du foyer inférieure au plafond PSLA

- oui 3 points
- non 0 point

Nota : les plafonds de ressources pour l'année 2022 sont fixés comme suit :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafond de ressources en zone C
1	25 318 €
2	33 761 €
3	39 052 €
4	43 273 €
5 et plus	47 482 €

Le montant total des ressources prises en compte pour apprécier ce plafond correspond à la 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

3. Critère répondant à un objectif d'intérêt général au titre d'une politique communale et intercommunale d'aide à la mobilité résidentielle

Lieu de résidence :

- au moins un des membres du foyer réside actuellement :
 - * sur le territoire de la Commune de Pleslin Trigavou 3 points
 - * à défaut, sur le territoire d'une Commune de Dinan Agglomération ou du canton de Pleslin Trigavou 1 point
- aucun membre du foyer ne réside sur le territoire de la Commune de Pleslin Trigavou, sur le territoire d'une Commune de Dinan Agglomération ou du canton de Pleslin Trigavou 0 point

Nota : Les points attribués au titre de ce critère ne sont pas cumulables en fonction du nombre de membres du foyer ; si les membres du foyer sont dans des situations différentes, le nombre de points le plus avantageux sera attribué à la candidature

4. Critère répondant à un objectif d'intérêt général au titre d'une politique communale de développement d'une mobilité domicile-travail décarbonnée ou durable

¹ Le texte prévoit des dérogations et les candidats sont invités à s'y reporter pour en prendre connaissance

Au moins un des membres du foyer travaille actuellement sur le territoire de la Commune de Pleslin Trigavou, d'une Commune de Dinan Agglomération ou du canton de Pleslin Trigavou ou d'une Commune limitrophe de Pleslin Trigavou :

- | | |
|-------|----------|
| - oui | 2 points |
| - non | 0 point |

Nota : Les points attribués au titre de ce critère ne sont pas cumulables en fonction du nombre de membres du foyer

5. Critère répondant à un objectif d'intérêt général au titre d'une politique communale ambitieuse en matière d'éducation ainsi que la préservation du nombre de classe par école

Nombre d'enfants nés ayant vocation à être scolarisés en école maternelle ou élémentaire sur la Commune de Pleslin Trigavou dans les 3 prochaines années	1 point par enfant répondant au critère
--	---

Nota : Les grossesses ou adoptions en cours ne sont pas prises en considération au titre de ce critère.

En cas d'égalité de points entre plusieurs candidatures, leur ordre dans le classement sera établi en faisant primer les critères précités dans leur ordre d'apparition.

En cas d'égalité persistante, la priorité sera donnée aux candidats les plus jeunes (par moyenne d'âge des futurs acquéreurs).

4.3 Vérification des candidatures et sélection des candidats autorisés à choisir un lot

Tous les candidats ayant remis une fiche de candidature seront informés de leur situation par courrier.

Leurs coordonnées des candidats retenus seront transmises à l'étude de Maître LOUAIL, afin de pouvoir entamer la procédure de réservation de lot.

4.4 Attribution des lots

Les candidats seront invités, par ordre de classement, à faire connaître leur choix de lot auprès du Notaire de la Commune, Maître Sylvain LOUAIL.

Pour le choix des lots, les candidats devront :

- se présenter personnellement aux jour et heure qui leur seront proposés par Maître Sylvain LOUAIL. Ce choix étant ferme et définitif.

Une fois leur choix opéré devant le notaire, les candidats disposeront d'un délai de 15 jours pour le confirmer au moyen d'un courrier d'engagement qui devra être transmis par courrier recommandé avec avis de réception postal à l'adresse du Notaire de la Commune :

Maître Sylvain LOUAIL
Notaire
56 rue Léon Pépin
22490 PLESLIN TRIGAVOU

Seule la date de réception fera foi.

La mention suivante devra figurer au dos de l'enveloppe : " Lotissement communal de la Ville Even - Courrier d'engagement – candidat n ... "

L'envoi du formulaire d'engagement rend le choix du lot ferme et définitif : il ne sera donc pas possible pour le candidat de choisir un autre lot, quand bien même il se serait libéré ultérieurement pour quelque cause que ce soit.

Faute de respecter le délai impératif de 15 jours pour retourner son courrier d'engagement, le candidat sera déchu de son droit à l'attribution d'un lot.

Dans cette hypothèse, ainsi qu'en cas de rétractation d'un candidat ou d'impossibilité de conclure l'acte authentique de vente pour quelle que cause que ce soit, le candidat suivant sur la liste sera invité à transmettre ses pièces justificatives et à choisir un lot disponible, selon les modalités décrites *supra*.

Si, à l'issue de la procédure, un (ou plusieurs) lot(s) n'étai(en)t pas attribué(s) en raison d'un défaut de candidature, un nouvel appel à candidatures serait organisé sur les mêmes bases que celles décrites *supra*.

4.5 Cession des lots

La cession des lots se fera en plusieurs étapes, conformément à l'article L. 442-8 du Code de l'urbanisme.

Le Conseil municipal sera d'abord amené à délibérer sur la conclusion de promesses unilatérales de vente indiquant la consistance des lots réservés, leur délimitation, leur prix et leur délai de livraison.

Le cas échéant, lesdites promesses seront ensuite conclues.

Leurs bénéficiaires :

- pourront renoncer à l'acquisition dans les 10 jours de la signature de la promesse
- devront s'acquitter d'une indemnité d'immobilisation de 5% du prix de vente lors de la signature de la promesse unilatérale de vente.

Les actes authentiques de vente seront conclus dans les conditions prévues aux promesses.

5. CHARGES ET CONDITIONS DES VENTES

Au-delà des charges et conditions usuelles, l'attention des candidats est spécialement attirée sur les suivantes auxquelles la Commune de Pleslin Trigavou entend subordonner les ventes des lots :

- les cessions seront exclusivement consenties en vue de la construction de la résidence principale des acquéreurs
- chaque acquéreur sera tenu d'ériger sur le terrain cédé une construction à usage de logement dans les deux ans de l'obtention du permis de construire et au plus tard dans les quatre ans de l'acquisition du lot, à peine de résolution de la vente et d'application d'une clause pénale de 10 % de la valeur du bien à la date de la résolution
- les constructions érigées sur les lots vendus devront impérativement être affectées à la résidence principale des propriétaires des lots dans un délai maximal de 6 mois à compter de l'achèvement des travaux et pendant une durée minimale de 10 ans ; la mise en location des constructions sera interdite jusqu'à la même échéance ; ces conditions sont également stipulées à peine de résolution de la vente et d'application d'une clause pénale de 10 % de la valeur du bien à la date de la résolution
- la revente des lots (nus ou construits) dans les 10 ans courant à compter de l'achèvement de la construction ne pourra intervenir qu'avec l'accord exprès de la Commune, lequel pourra être conditionné à la justification d'un motif légitime, à la présentation d'un acquéreur dont le profil ouvrirait droit au même nombre de points que celui obtenu par le vendeur dans le cadre de la mise en concurrence organisée par le présent document et/ou au choix d'un prix de cession n'excédant pas la valeur actualisée du terrain, des constructions et des frais d'acquisition.

6. ANNEXES

Les documents suivants sont consultables en mairie aux horaires d'ouverture du service urbanisme.

1. Dossier de demande de permis d'aménager PA 022 190 20 C0001M01 M02
2. Arrêté n°022 190 20 C0001 du 18 mars 2021 portant permis d'aménager
3. Règlement du lotissement
4. Document Géorisques synthétisant les risques naturels et technologiques existants sur le secteur
5. Fiche de candidature