



Lotissement communal « Aer Vat »

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOTS

1- Préambule

Soucieuse de maîtriser le développement de son territoire et d'assurer la pérennité de son école, la commune de Le Merzer a souhaité aménager un lotissement de 36 lots aux abords du centre-bourg.

Par ce projet, la collectivité souhaite favoriser l'accession à la propriété de jeunes ménages mais également, dans un souci de mixité intergénérationnelle, favoriser l'accueil de seniors souhaitant se rapprocher des commerces et services.

L'offre de logements proposés en location étant tendue sur la commune, une fraction des terrains est réservée à la construction de logements destinés à la location.

La commission d'« attribution des lots », instaurée par le Conseil Municipal, a établi le présent règlement afin de détailler la procédure d'attribution des 36 lots.

2- Procédure d'attribution des lots

Le présent règlement assure la transparence et l'équité dans la sélection des acquéreurs.

2-1 Publicité

Le début officiel de commercialisation des 36 lots sera annoncée par la diffusion d'un article dans la presse locale. Le site internet de la collectivité mettra également en ligne la procédure d'acquisition des lots.

Le dossier de candidature sera communiqué (par e-mail ou sous format papier) à toute personne en faisant la demande.

Des panneaux publicitaires seront installés aux abords de la RD9 ainsi que sur le terrain.

2-2 Dépôt de candidature

Pour la première phase de commercialisation, les candidats intéressés pour l'acquisition d'un lot auront jusqu'au 10 avril 2024 - 12H00 pour déposer à la commune de Le Merzer leur dossier complet. Après cette date, les candidatures seront traitées au fil de l'eau.

Le dossier sera constitué des éléments suivants :

- Le formulaire « dossier de candidature » complété et signé,
- Les différentes pièces justificatives demandées dans le formulaire « dossier de candidature ».

2-3 Analyse des candidatures

La commission d'« attribution des lots » est chargée d'analyser les candidatures et de procéder à la sélection des acquéreurs.

La commission se réserve le droit de rejeter tout dossier incomplet.

Les dossiers conformes seront étudiés par les services administratifs et évalués au regard des critères définis dans le point 3-1 du présent règlement.

L'analyse réalisée sera présentée à la commission d'« attribution des lots » puis soumis à son arbitrage.

2-4 Décision d'attribution

La commission informera par courriel les candidats retenus et non retenus.

En cas de nombre de points identiques entre plusieurs dossiers, la commission départagera les candidats par un tirage au sort.

En cas de désistement ou d'incapacité financière du candidat, les lots seront proposés aux candidats suivants par ordre de classement.

3- Procédure d'attribution des lots

3-1 Décision d'attribution

La commune souhaite favoriser en priorité :

- L'acquisition pour la construction d'une **résidence principale** des personnes en primo accession.
- L'acquisition par de **jeunes ménages**.
- L'acquisition par un **public seniors** de 65 ans et plus pour la construction d'une résidence principale. 6 lots au maximum seront attribués pour ces candidatures.
En cas de rythme de commercialisation lent, la commission pourra statuer sur une augmentation du nombre de lots.
- L'acquisition pour la construction de **logements destinés à la location**. 10 lots au maximum seront attribués pour ces candidatures.
En cas de rythme de commercialisation lent, la commission pourra statuer sur une augmentation du nombre de lots.
- L'acquisition pour les personnes en **lien avec la commune**.

Les critères sont définis et pondérés selon la grille d'évaluation suivante.

L'attribution des lots sera effectuée en fonction du nombre de points obtenus en débutant par celui qui a obtenu le plus de points.

Tableau de pondération des critères	
Critères	Points
Critère 1 : résidence principale - primo accession	
Statut de primo accédant : candidat(s) n'ayant jamais été propriétaire(s) de sa (leur) résidence principale et sans patrimoine immobilier à usage d'habitation.	100
Critère 2 : jeunes ménages (résidence principale)	
Candidature d'une personne ou d'un couple avec 1 enfant de moins de 6 ans ou 1 enfant à naître (ou en voie d'adoption).	50
Bonus pour au moins 1 enfant de moins de 6 ans supplémentaire.	50
Candidature d'un jeune ménage sans enfant (- 30 ans).	30
Critère 3 : public seniors (résidence principale)	
Candidature d'un couple (de 65 ans ou plus) ou d'une personne seule (de 65 ans ou plus) habitant sur le territoire de Leff Armor communauté ou dans un rayon de 15 km.	50
Critère 4 : location	
Candidat optant pour la construction de logements destinés à la location.	70
Critère 5 : Lien avec la commune	
Candidature d'une personne ou d'un ménage résidant sur la commune.	50
Candidature d'une personne ou d'un ménage travaillant sur la commune.	40
Candidature d'une personne ou d'un ménage travaillant sur le territoire de Leff Armor communauté ou dans un rayon de 15 km.	20
Candidature d'une personne ou d'un ménage ayant une attache familiale avec la commune.	10

3-2 Promesse Unilatérale de Vente

Suite à l'attribution des lots par la commission, une Promesse Unilatérale de Vente devra être signée auprès de Maître Julien-Pierre GLÉRON, Notaire à Guingamp.

Cette promesse engage la commune à réserver l'exclusivité de la vente du bien au candidat acheteur pendant une durée précisée dans l'acte de vente.

Une indemnité d'immobilisation d'un montant de 5 % du prix TTC de l'acquisition sera demandée au candidat. Elle sera versée au Notaire et déposée sur un compte ouvert auprès de la caisse des dépôts et consignation.

En cas de vente effective, cette indemnité sera déduite des sommes à régler. Dans le cas où le candidat acheteur renoncerait à acheter ou ne manifesterait pas son acceptation dans le délai d'option, l'indemnité restera acquise à la commune à titre de dédommagement.

La promesse de vente contiendra, au profit de l'acquéreur, les clauses suspensives suivantes :

- l'obtention du financement,
- l'obtention du Permis de Construire purgé de tous recours.

En cas d'annulation de la vente pour l'une de ces raisons, l'indemnité d'immobilisation sera restituée au candidat.

En cas de signature avant la levée possible de ces clauses, l'acquéreur signera une décharge.

4- Principes généraux

Les candidats s'engagent à respecter les principes suivants.

4-1 Délais de construction

Les candidats s'engagent à débiter les travaux de construction de leur habitation dans un délai de 2 ans à compter de la date de signature de l'acte notarié d'acquisition.

Ils s'engagent également à avoir achevé les travaux de construction dans un délai de 3 ans à compter de la date de commencement des travaux.

Pour le cas où l'acquéreur serait dans l'impossibilité de construire dans les délais déterminés, la commune bénéficiera d'un droit de rétrocession éventuelle à son profit au même prix que le prix de vente stipulé à l'acte de vente, étant toutefois précisé que les frais de rétrocession devront être pris en charge par l'acquéreur.

Plus précisément, la commune de Le Merzer aura le libre choix d'exercer ou non son droit de rétrocession à son profit, à l'expiration du délai de trois ans précité.

Ainsi, elle pourra choisir l'une des options suivantes :

- Soit exercer son droit de rétrocession aux conditions susvisées,
- Soit donner son accord à l'effet de proroger le délai ci-dessus indiqué,
- Soit enfin accepter que le terrain dont s'agit soit rétrocédé à un acquéreur (présenté par le propriétaire ou choisi par la commune elle-même), à des conditions agréées par elle, et qui s'engagera à construire effectivement dans un délai qui sera fixé d'un commun accord entre ce nouvel acquéreur et la commune de Le Merzer.

La commune bénéficiera également d'un droit de rétrocession à son profit si l'acquéreur décide de vendre le terrain dans les mêmes délais. Là encore, la commune pourra choisir d'exercer l'une des trois options susvisées. Il s'agira d'un droit conventionnel offert à la commune indépendamment de tout droit de préemption urbain.

4-2 Engagement d'affectation du terrain à un usage d'habitation

Chaque candidat ne peut postuler qu'à l'acquisition d'un seul lot.

En cas de rythme de commercialisation lent, la commission pourra statuer sur une augmentation du nombre de lots.

Les promoteurs privés ne peuvent se porter acquéreur que d'un seul lot.

Les acquéreurs s'engagent à affecter le bien immobilier à leur résidence principale ou à le louer à un usage d'habitation à titre de résidence principale pour le locataire pendant une durée minimale de 5 ans à compter de la date de signature de l'acte notarié d'acquisition.

4-3 Règlement d'attribution

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du présent règlement et d'en accepter le contenu dans le dossier de candidature.