



**Règlement d'attribution de l'acquisition des lots
en primo- accession
dans le lotissement communal
« Résidence de l'Iroise » à Plomodiern**

Table des matières

1	Préambule	
2	Objet de l'opération lotissement communal Résidence de l'Iroise.....	
3	Procédure d'attribution	
3.1	Publicité de la procédure	
3.2	Dépôt de candidature, modalités, délais	
3.3	Admissibilité du dossier, analyse des candidatures	
3.4	Décision finale	
4	Critères d'attribution	
	Critère 1 : Situation familiale.....	
	Critère 2 : Primo-accession :	
	Critère 3 : Lien avec la commune	
	Critère 4 : Situation financière	
5	Conditions particulières	
5.1	Règlement du lotissement	
5.2	Délais de construction	
5.3	Clauses anti-spéculatives	
5.4	Règlement d'attribution	
5.5	Engagements de la commune	
6	Annexes	
6.1	Annexe 1 : plan de situation	
6.2	Annexe 2 : plan de masse	

1 Préambule

La commune de Plomodiern souhaite mener une politique d'urbanisme soucieuse de l'intégration des projets immobiliers, en particulier ceux en densification de l'habitat existant. Elle souhaite particulièrement favoriser la création de logements à prix réduit pour permettre l'accession à la propriété des jeunes ménages du territoire.

2 Objet de l'opération lotissement communal Résidence de l'Iroise

La commune de Plomodiern a acquis un terrain afin de l'aménager en lotissement communal dénommé « Résidence de l'Iroise », rue Saint-Corentin à Plomodiern.

Dans le cadre de ce lotissement, la commune met à la vente 8 lots, qu'elle destine prioritairement aux jeunes ménages primo-accédants* de la commune.

Le présent règlement, élaboré par le bureau municipal, examiné par la commission d'attribution des lots du 04/03/2023 et validé par le conseil municipal du 16/03/2023 détaille :

- La procédure d'attribution de ces 8 lots,
- Les engagements des futurs acquéreurs envers la commune,
- Les engagements de la commune envers les futurs acquéreurs.

3 Procédure d'attribution

La procédure d'attribution de ces 8 lots assure la transparence et l'équité de la municipalité dans son choix des acquéreurs.

3.1 Publicité de la procédure

La commercialisation des 8 lots en primo accession sera annoncée à la population communale par la diffusion d'un article dédié dans le bulletin municipal. Le site Internet et le Facebook de la commune mettra également en ligne cet article, ainsi que le présent règlement. Ce dernier sera par ailleurs communiqué à toute personne en faisant la demande écrite.

3.2 Dépôt de candidature, modalités, délais

A compter de la date de validation du règlement par le conseil municipal (le 16/03/2023), les candidats intéressés par l'acquisition d'un des 8 lots en primo-accession disposeront d'un délai de 10 (dix) semaines pour transmettre à la Mairie leur dossier complet.

Un point pourra être fait sur l'état d'avancement de la démarche.

Les dossiers de candidature devront être déposés en mairie sous pli cacheté contre remise d'un accusé de réception avec la date et l'heure. Aucune demande adressée par courrier ne sera recevable, ceci afin d'éviter tout litige sur les jours ou heures de dépôt.

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

- Un courrier motivant la candidature,

- Le formulaire « Candidature d'acquisition » complété,
- L'engagement de respect du règlement du lotissement,
- L'engagement de respecter le présent règlement des attributions, les clauses anti spéculatives et l'attestation de véracité des informations transmises,
- Un plan de financement et les garanties bancaires associées pour attester de la capacité d'achat du terrain et le projet de logement,
- Les différentes pièces ou documents demandés dans le formulaire « Candidature d'acquisition. » (paragraphe 5 pièces justificatives du formulaire de candidature)

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

3.3 Admissibilité du dossier, analyse des candidatures

Une commission lotissement communal a été créée pour analyser les offres et décider des acquéreurs.

Elle est composée de 6 élus de la commune et de Monsieur le Maire, Président de droit. La commission d'attribution pourra rejeter tout dossier en cas de non-respect de modalités ou de difficultés rencontrées pour analyser la candidature. Le rejet fera l'objet d'une réponse explicative. Les dossiers seront vérifiés par la Directrice Générale des Services et soumis à l'approbation de la commission.

Les dossiers conformes seront étudiés au regard des critères définis en chapitre 4.

3.4 Décision finale

Les noms des acquéreurs retenus seront connus dans un délai de 2 mois à compter de la date de clôture des dépôts de dossier de candidature complet.

En cas de nombre de points identiques pour plusieurs dossiers, la commission départagera et statuera en conséquence.

En cas de désistement, ou d'incapacité financière du candidat, les lots seront proposés aux candidats suivants par ordre de classement ou en cas de candidature insuffisante à l'attribution initiale, aux nouvelles candidatures arrivées depuis et respectant les critères d'attribution du présent règlement.

4 Principes et critères d'attribution

La commune entend attribuer l'acquisition des terrains à des fins de construction de résidence principale des candidats. Elle souhaite favoriser les primo-accédants ainsi que les candidats originaires de la commune ou ayant un lien avec la commune (famille, travail, lien intergénérationnel).

Seules les personnes physiques souhaitant construire une résidence principale d'un seul logement seront admissibles. Ne seront pas recevables les candidatures pour établir une résidence secondaire, un bien à la location, des bureaux ou un local, ni celles présentées par les professionnels de l'immobilier (promoteurs, gestionnaires de biens, etc.).

La commune souhaite favoriser en priorité les critères suivants :

- **Critère 1** : situation familiale et âge. Favoriser l'acquisition de leur résidence principale pour les jeunes familles (en ménage, avec des enfants présents).
- **Critère 2** : primo-accédant*. Aider à l'acquisition de la résidence principale des personnes en primo accession, c'est-à-dire souhaitant acquérir leur résidence principale pour la première fois. Pour un ménage il sera obligatoire que les deux conjoints remplissent cette condition pour rentrer dans ce critère d'attribution
- **Critère 3** : lien avec Plomodiern. Favoriser les personnes en lien avec la commune, c'est-à-dire résidant et/ou travaillant sur le territoire ou aux environs, et renforcer les liens intergénérationnels.
- **Critère 4** : Aider les personnes aux revenus modestes ou aux opportunités personnelles insuffisantes d'acquérir un bien au prix du marché libre, mais cependant suffisants pour pouvoir financer l'acquisition du terrain objet de la candidature, et la construction du logement.

Plusieurs critères sont définis et pondérés selon les grilles suivantes. L'attribution des lots sera effectuée en fonction du nombre de points obtenus, en commençant par celui qui a le plus de points.

Critère 1 : Situation familiale et âge :

Appréciation	Notation
Candidature d'une famille (déclaré ou en union libre ou mono-parentale)	3pts + 2pts par enfants de moins de 10 ans
Candidature d'une personne seule	2 pts
Age (moyenne des 2 pour un ménage)	5pts si < 35 ans, 3pts si < 45 ans

Critère 2 : Primo accédant

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	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) n'ayant jamais été propriétaire à la date de dépôt de candidature.	5pts
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) qui ne sont plus propriétaires depuis au moins 2 ans à la date de dépôt de candidature.	3pts

Critère 3 : Lien avec la commune (non cumulatif)

Appréciation	Notation
Candidature d'une personne seule ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) résidant depuis au moins 1 an dans la commune ou dans la comcom CCPCP	Plomodiern : 5 pts Comcom : 3 pts
Candidature d'une personne seule ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un au moins des conjoints travaille depuis au moins 1 an sur la commune ou la comcom (CCPCP)	Plomodiern : 5 pts Comcom : 3 pts
Candidature d'une personne seule ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un au moins des conjoints est en lien générationnel avec un ou des habitants de la commune (1)	2 pts

(1) On entend par lien intergénérationnel enfants, parents, grands-parents, fraterie.

Critère 4 : Situation financière et patrimoniale

Appréciation	Notation
Quotient familial(Revenu net imposable/nombre de parts fiscales)	< 15K€ annuel : 5 pts >15K€ et < 25 K€ : 2pts

5 Conditions particulières

5.1 Règlement du lotissement

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan de situation du lotissement communal Résidence de l'Iroise (annexe 1), de son plan de masse (annexe 2) et du règlement de lotissement applicable pour tout acquéreur d'un des lots le constituant. Ce règlement définit en particulier les dispositions à respecter pour les constructions (distances des limites séparatives, hauteur et clôtures...).

Les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par lot, la subdivision des lots étant proscrite, et ne destiner le bien acquis qu'à un usage d'habitation.

5.2 Délais de construction

Les candidats s'engagent à débiter les travaux de construction de leur maison dans un délai de 1 an maximum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition. Ils s'engagent également à avoir achevé les travaux de construction dans un délai de 2 ans maximum à compter de la date d'octroi du permis de construire. La construction devra impérativement être achevée dans ce délai. Au-delà, la commune de Plomodiern aura la possibilité de reprendre le terrain au prix d'achat.

5.3 Clauses anti-spéculatives

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

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

- 1) Destination du bien : les acquéreurs 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.
- 2) Dérogations au principe d'inaliénabilité : Il pourra être dérogé à la clause N°1 si l'acquéreur démontre qu'il vend son bien sans réaliser de plus-value dans les 5 premières années ET s'il justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie. Sont admis, de manière restrictive, une mutation professionnelle à plus de 50 Km du lieu du précédent travail, une séparation ou un divorce, une incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction.
- 3) Pacte de préférence : la commune de Plomodiern consentant un effort financier dans cette opération, elle souhaite que ses objectifs ne soient pas remis en cause en cas de vente pour cause majeure selon la clause N°2. Dans ce cas, la commune pourrait user au besoin de son droit de préemption urbain. 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 après mise en demeure préalable à l'acquéreur, il y sera fait référence dans l'acte notarié. Le prix payé sera remboursé à l'acquéreur sans réévaluation, les divers frais payés par l'acquéreur restant à sa charge.

5.4 Règlement d'attribution

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

5.5 Engagements de la commune

Les lots proposés à la vente sont viabilisés, à savoir pourvus des réseaux d'eau potable et d'eaux usées, lignes de téléphone et d'alimentation électrique. Les branchements définitifs restent à la charge des acquéreurs, ainsi que les différentes taxes afférentes.

Chaque lot sera borné, l'acte notarié garantira la superficie et le prix du terrain.

Les prix de vente TTC votés le 16 mars 2023 par le Conseil Municipal sont compris entre 47 et 50 € le m².

Lot N°1, parcelle cadastrée ... :

□ Superficie : 474m²

- Lot N°2, parcelle cadastrée ... :

□ Superficie : 484m²

- Lot N°3, parcelle cadastrée ... :

□ Superficie : 506m²

- Lot N°4, parcelle cadastrée ... :

□ Superficie : 518m²

- Lot N°5, parcelle cadastrée ... :

□ Superficie : 588m²

- Lot N°6, parcelle cadastrée ... :

□ Superficie : 494m²

- Lot N°7, parcelle cadastrée ... :

□ Superficie : 444m²

- Lot N°8, parcelle cadastrée ... :

□ Superficie : 641m²

*Tout attributaire d'un lot devra avoir la qualité de primo-accédant.

Le primo-accédant est la personne physique n'ayant jamais été propriétaire en pleine propriété d'un bien immobilier, quelle qu'en soit l'origine, et qui achète pour la première fois un bien destiné à son propre usage pour son habitation principale.

Une personne physique est également considérée comme étant « primo accédant » au sens du présent règlement s'il n'a pas été propriétaire de sa résidence principale durant les deux dernières années précédant la candidature.

Sont exclus de cette qualité tout propriétaire d'une résidence secondaire, en pleine propriété ou non, quelle qu'en soit l'origine.

