

COMMUNE DE CRAC'H

Mairie BP 31 56950 CRAC'H (tél.02.97.55.03.17)

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL du 7 février 2019

L'an deux mil dix-neuf, le jeudi 7 février 2019 à 19 heures 00, le Conseil Municipal de la Commune de CRAC'H, dûment convoqué le 30 janvier 2019, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean-Loïc BONNEMAINS

Etaient présents (18) :

Mesdames et Messieurs Jean Loïc BONNEMAINS, Annie AUDIC, Annick DANIEL, André LE CHAPELAIN, Laurent PICARD, Ronan LE DELEZIR, Catherine CHANTELOT, Claude BOURBON, Michel ROULLE, Annick RIO, Xavier AUDIC, Marie Lou COGNAT, Michel LE MENTEC, Augustin GASCHIGNARD, Muriel LE MAGUER, Patricia LE VIGOUROUX, Jeanne DREANO, Benoit MADEC.

Absents ayant donné procuration (3) :

Eric LE BAGOUSSE avait donné pouvoir à Ronan LE DELEZIR
Caroline COUGOULIC avait donné pouvoir à Catherine CHANTELOT
Alhem MORICE avait donné pouvoir à Annick DANIEL

Absent (1) :

Madame Solenn CAMENEN.

Secrétaire de séance : Annie AUDIC

2019-1-6 Règlement d'attribution des lots à bâtir communaux dans le quartier du Bocéno

1/ Objet de l'opération

Il est exposé que le quartier du Bocéno s'inscrit dans la politique du logement et de l'accession sociale de la commune. Il a pour finalité de favoriser le maintien des familles ayant des enfants en bas âge ou susceptibles d'en avoir de telle manière que l'école perdure, de permettre aux jeunes d'accéder à la propriété en résidence principale, d'aider les personnes à faibles revenus à acquérir un bien.

Le lotissement, conformément aux orientations émises par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes d'Auray Quiberon Terre-Atlantique, permettra notamment la réalisation de lots à prix abordable et la maîtrise de la consommation foncière.

Présentation générale du quartier du Bocéno :

Le quartier du Bocéno comptera à terme 160 logements minimum.

La commune de Crac'h est propriétaire de plusieurs lots dont 3 macros-lots (n° 100, 101 et 110) destinés à des programmes groupés et de formes denses.

Le lot n° 100 est destiné à accueillir le projet d'un bailleur social avec 18 logements minimum. Environ 12 logements collectifs ou intermédiaires en location et environ 6 maisons de ville en location.

Le lot n°101 est destiné à accueillir le projet d'un bailleur social avec 12 logements collectifs ou intermédiaires en location.

Le lot n°110 est destiné à accueillir le projet d'un promoteur immobilier avec un minimum de 23 maisons de ville ou intermédiaires en accession libre.

La commune est également propriétaire de 42 lots à bâtir destinés à la construction de maisons individuelles en accession aidée. La commune conserve pour son compte le lot n°13 d'une superficie de 770 m² (réserve foncière).

64 lots libres sont la propriété de personnes privées.

Le présent règlement d'attribution est établi en vue de la cession par la commune des 42 lots à bâtir communaux.

2/ Critères d'attribution

La commune entend favoriser l'acquisition de résidence principale. 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 se réserve le droit de ne pas donner suite à une demande si le projet ne correspond pas à la finalité recherchée de la commune qui relève de l'intérêt général.

Critère 1 : Niveau de ressources

La commune souhaite assurer une mixité sociale et permettre aux ménages à revenus modestes de s'installer sur la commune.

Les 30 lots d'une superficie inférieure à 350 m² sont réservés aux ménages éligibles aux plafonds de ressources PSLA.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources (*)
	Zone B ou C
1	24 592 €
2	32 793 €
3	37 932 €
4	42 032 €
5 et plus	46 121 €

Les 12 lots d'une superficie supérieure à 350 m² sont réservés aux ménages éligibles aux plafonds de ressources PTZ.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources (*)
	Zone B2
1	27 000 €
2	37 800 €
3	45 900 €
4	54 000 €
5	62 100 €
6	70 200 €
7	78 300 €
À partir de 8	86 400 €

(*) Le montant des ressources prend en compte le revenu fiscal de référence auquel on ajoute ceux des autres personnes destinées à occuper le logement qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal.

L'année de référence à prendre en compte est l'avant-dernière année précédant la candidature (année n-2).

En cas d'une candidature en 2019, les revenus pris en compte seront ceux de l'année 2017 indiqués sur votre avis d'imposition 2018.

Critère 2 : Primo-accédant

L'ensemble des lots sont réservés à des primo-accédants. La commune souhaite renforcer le parcours résidentiel et permettre à des ménages en location d'accéder à la propriété en proposant des lots à bâtir à des prix abordables.

Appréciation	Points
Candidat(s) n'ayant jamais été propriétaire(s) de sa (leur) résidence principale	40
Candidat(s) n'étant plus propriétaire(s) de sa (leur) résidence principale depuis au moins 2 ans	20

Critère 3 : Situation familiale

La commune souhaite maintenir les jeunes ménages et familles sur le territoire.

Le critère lié à l'âge des enfants s'explique par un objectif de rajeunissement démographique en vue de maintenir les effectifs scolaires et éviter des fermetures de classes.

Appréciation	Détail	Points
Age moyen du couple Ou de la personne seule	20 à 35 ans	50 points par ménage
	36 à 44 ans	30 points par ménage
	45 ans et +	10 points par ménage
Age / Situation scolaire des enfants	A naître / Moins de 3 ans / Ecole maternelle	50 points par enfant
	Ecole primaire	40 points par enfant
	Collège – Lycée	20 points par enfant
Si le candidat, ou l'un des conjoints pour les couples, ou un enfant majeur vivant au foyer, est titulaire de l'allocation adulte handicapé avec un taux d'invalidité de 80%.		+20 points

Critère 4 : Lien avec la commune

Appréciation	Points
Candidature d'une personne seule ou d'un couple résidant depuis au moins 2 ans sur la commune (1) (3)	50
Candidature d'une personne seule ou d'un couple dont l'un au moins des conjoints est en lien générationnel avec un ou des habitants de la commune (2) (3)	50

- (1) Les durées sont calculées à compter de la date de dépôt de la candidature. Pour les couples, chaque condition exigée doit être respectée par au moins l'un des conjoints.
- (2) On entend par lien intergénérationnel, enfant, parents, grands-parents.
- (3) Ces critères ne sont pas cumulatifs

3/ Procédure d'attribution

La procédure d'attribution de ces 42 lots assure la transparence et l'équité de la municipalité dans son choix des acquéreurs. La commune a fait le choix de missionner un prestataire pour l'assister dans cette démarche de commercialisation.

3-1 Dépôt des candidatures, modalités, délais

Les candidats intéressés par l'acquisition d'un lot pourront déposer en Mairie à partir du 13 février, une fiche de pré-réservation pour l'acquisition d'un lot à bâtir communal.

Ils se verront remettre un dossier comportant :

- o les délibérations du Conseil municipal relatives aux prix de vente et au règlement d'attribution des lots communaux
- o le plan du lotissement
- o le règlement du lotissement

Le prestataire missionné par la commune contactera chaque candidat acquéreur et lui adressera le dossier de candidature.

Le candidat acquéreur disposera alors d'un délai de 6 semaines à partir du 13 février 2019 pour transmettre au prestataire son dossier complet.

La date limite de réception des dossiers de candidature est fixée au 29 mars 2019.

Chaque candidat pourra formuler 4 vœux de lots.

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

- o un courrier motivant la candidature
- o le formulaire « candidature d'acquisition » complété
- o l'engagement de respect du règlement du lotissement
- o l'engagement de respect du règlement d'attribution, les clauses anti spéculatives et l'attestation de véracité des informations transmises
- o les différentes pièces ou documents demandés comme rappelés sur le formulaire « candidature d'acquisition ».

3-2 Admissibilité du dossier, analyse des candidatures

Le prestataire désigné par la commune analysera et classera les candidatures. Il proposera une liste des futurs acquéreurs selon les critères définis au chapitre 2.

Le prestataire rendra compte de manière régulière à la commune des avancées de sa mission et proposera à la Commission communale la liste des candidats retenus.

3-3 Décision finale

Les noms des acquéreurs retenus seront rendus dans les meilleurs délais et dans un délai de 2 mois maximum à compter de la date de clôture des dépôts de candidature.

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

En cas de nombre de points identiques, les candidats seront départagés par tirage au sort.

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

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

La commune se réserve le droit d'organiser une deuxième cession d'attribution des lots communaux s'ils ne sont pas tous attribués lors de cette première cession.

4/ Conditions particulières

4-1 Règlement du lotissement

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan du lotissement « Le Bocéno Est», du règlement de lotissement applicable pour tout acquéreur des lots le constituant. Ce règlement définit en particulier les dispositions à respecter pour les constructions (distances des limites séparatives, hauteur...).

Un visa architectural sera apposé par l'architecte conseil de la commune avant le dépôt du permis de construire.

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. Il est donc interdit d'y exercer une action commerciale ou artisanale.

4-2 Délais de construction et destination du bien

L'acquéreur s'engage à :

1- Justifier dans les trois mois de la signature de la promesse de vente d'une offre de prêt. En outre, la demande de prêt devra être formulée dans le mois suivant la signature de la promesse de vente

2- déposer sa demande de permis de construire dans un délai maximum de trois mois à compter de la date de signature de la promesse de vente.

3- signer l'acte de vente définitif à la condition de l'obtention préalable dudit permis de construire purgé de tous recours.

4- démarrer les travaux de construction dans un délai de quatre mois à compter de l'obtention du permis de construire, mais sous réserve que l'acte authentique de vente ait été préalablement signé.

Passé ce délai si la déclaration d'ouverture de chantier n'a pas été déposée en mairie, l'acquéreur s'engage à retirer son permis de construire.

5- réaliser les constructions, les travaux d'aménagement intérieurs du lot et s'il y a lieu les clôtures dans un délai total de deux ans à compter de la signature de la vente définitive, 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).

Les délais d'exécution ci-dessus prévus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de remplir ses obligations.

La preuve de force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

En cas de non-respect de l'une ou plusieurs de ces clauses, la vente sera révoquée et le lot reviendra de plein droit à la commune 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.

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 sans pouvoir le louer durant cette période.

4-3 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 :

Le terrain vendu répond à un objectif de politique familiale et de mixité sociale.

Pour répondre à ces objectifs, il a été notamment favorisé l'accession à la propriété de jeunes couples sélectionnés suivant des critères familiaux.

En contrepartie de leur sélection et afin de faire perdurer cette politique sur le long terme, il est demandé aux acquéreurs de terrains à bâtir d'en rester propriétaire pendant au moins 10 ans.

A défaut, conformément aux articles 1152 et 1229 du Code civil, il sera dû par les acquéreurs une indemnité à titre de clause pénale ainsi qu'il est dit ci-dessous.

L'acquéreur s'oblige à respecter l'engagement ci-dessous énoncé dont il reconnaît avoir une parfaite connaissance et à verser le montant de la clause pénale en cas de mise en œuvre de celle-ci.

Engagement de l'acquéreur

Afin d'éviter les cessions à but spéculatif, il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente les biens objets des présentes, sans en avoir informé au préalable la Commune de CRAC'H.

Dans le cas où la revente du terrain acquis et de la construction qui y sera édifiée interviendrait dans le délai de **10 ans** à compter de la signature de l'acte authentique,

l'acquéreur s'engage à verser à la Commune de CRAC'H, une indemnité correspondant à la différence entre la valeur vénale des terrains à bâtir sur la Commune de CRAC'H actuellement, à savoir, DEUX CENTS EUROS/METRE CARRE (200,00€/m²) et le prix consenti par la Commune.

Si l'acquéreur désire revendre sa maison, dans un délai de dix (10) ans à compter du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), il devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier à la Commune de CRAC'H, son intention d'aliéner en précisant :

- le motif de la vente,
- le prix de vente,
- le nom du nouvel acquéreur pressenti,
- et le nom du notaire rédacteur de l'acte de vente.

L'acquéreur aux présentes ou le notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente devra adresser, dans le délai d'un mois à compter de sa signature, une copie du compromis ou de la promesse de vente.

En cas de vente par adjudication, la procédure ci-dessus devra être respectée.

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.

Il est précisé que si l'augmentation des prix du marché immobilier faisait apparaître l'indemnité prévue ci-dessus comme manifestement dérisoire, la commune se réserve le droit d'obtenir judiciairement une indemnité plus importante conformément à l'article 1152 alinéa 2 du Code civil.

Cette indemnité ne trouvera pas à s'appliquer :

1/ Dès lors que l'acquéreur qui revend dans le délai de 10 ans démontre qu'il ne réalise pas de plus-value.

Etant ici précisé que l'existence d'une plus-value sera déterminée en application des règles fiscales relatives à l'imposition des plus-values des particuliers.

Etant également ici précisé que l'acquéreur ne pourra pas invoquer l'exonération d'imposition des plus-values en matière de résidence principale.

2/ En cas de mutation à titre gratuit (donation, succession, legs).

3/ Sur décision du Conseil Municipal :

Si la personne justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie. Sont ici admis de manière restrictive, un décès, une mutation professionnelle à plus de 80 Km du lieu du précédent travail, une séparation ou un divorce, une incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction.

Ces conditions ne sont pas cumulatives.

Pacte de préférence

Sur décision du Conseil Municipal si le nouvel acquéreur répond aux mêmes critères familiaux que ceux qui ont été imposés au premier acquéreur et si le nouvel acquéreur poursuit l'engagement de conserver le bien dans les mêmes conditions, jusqu'à la fin de la période initiale de 10 années.

Paiement de l'indemnité

Le montant de l'indemnité sera prélevé directement sur le prix de vente par le notaire rédacteur et versé au Receveur municipal de la Commune de CRAC'H.

Défaut d'information - résolution de la vente

A défaut d'information préalable de la Commune de CRAC'H et du paiement de l'indemnité, la présente vente sera résolue de plein droit, purement et simplement, sans qu'il soit besoin ni d'une mise en demeure préalable ni de remplir de formalité judiciaire, nonobstant une offre postérieure de paiement.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité :

VALIDE les critères d'attribution détaillés ci-avant.

VALIDE les modalités d'attribution détaillées ci-avant.

VALIDE les clauses particulières et anti spéculatives détaillées ci-avant.

DECIDE que les clauses précitées devront figurer dans l'acte de vente et dans l'exposé préalable



Pour Extrait Conforme

Le Maire,

Jean-Loïc BONNEMAINS

