



**Règlement d'attribution
de 6 lots à bâtir en faveur
des primo-accédants,
propriétaires de petits
logements et résidents
permanents
sur le lotissement communal
de Mezou Bourhis**

I Préambule

Commune littorale à fort potentiel touristique et au cadre de vie préservée, la commune de Porspoder connaît une forte pression immobilière liée à une augmentation structurelle de la demande d'installation sur son territoire par de jeunes retraités ou des résidents secondaires. De manière conjoncturelle, la crise sanitaire a renforcé cette tendance avec l'arrivée des populations urbaines en recherche d'une amélioration de leur qualité de vie. Ces deux phénomènes viennent créer une forte tension sur le marché de l'immobilier et du foncier constructible, au détriment des jeunes ménages, primo-accédants ou propriétaires de petits logements, et à celui des travailleurs locaux.

La commune a engagé un politique de constitution de réserves foncières et mène une réflexion globale pour un aménagement cohérent et maîtrisé, tant en matière d'habitat que d'équipements publics. Dans ce contexte, la commune connaît une augmentation des prix du foncier et de l'immobilier qui constitue un frein important à :

- l'installation de nouveaux jeunes ménages
- l'évolution des parcours résidentiels des habitants déjà installés
- la disponibilité de logements pour les travailleurs locaux.

Consciente de ses enjeux, la municipalité souhaite favoriser la création de logements à prix abordable pour permettre l'accession à la propriété de ces publics. Dans ce but, la conception de chaque projet de construction sera obligatoirement supervisée à titre gratuit par un architecte-conseil missionné par la commune jusqu'au dépôt du permis de construire.

La commune consent donc, à ce titre, à procéder à la détermination d'un prix de vente des terrains inférieur au prix du marché et/ou au prix de revient de l'opération, en contrepartie de quoi des conditions d'attribution de lots sont définies en cohérence avec les objectifs visés pour sélectionner les acquéreurs potentiels.

II Opérations éligibles

Le présent règlement adopté par la délibération n°2024-032 du conseil municipal du 8 avril 2024 trouvera à s'appliquer sur les lots à bâtir du lotissement de Mezou Bourhis, hors logements sociaux.

III Procédure d'attribution

La procédure d'attribution assure la transparence et l'équité de la procédure de choix des acquéreurs par la municipalité.

3.1 Publicité de la procédure

La commercialisation des opérations sera annoncée à la population communale par la diffusion d'un article dans les supports d'information municipaux, dans la presse locale et sur le site internet communal.

Le présent règlement sera mis en ligne sur le site internet communal et pourra être consulté à l'accueil de la mairie. Une copie pourra être remise à la demande, elle sera facturée au tarif des photocopies en vigueur.

3.2 Dépôt de candidature

A compter de l'ouverture des candidatures le vendredi 12 avril 2024 à 14h, les candidats intéressés pour acquérir des lots disposent d'un délai de 8 semaines pour transmettre en mairie leur dossier complet.

Les dossiers de candidature seront à retirer contre récépissé en mairie, sur rendez-vous uniquement, contact : accueil@porspoder.fr. Une fois complétés, ils devront être déposés en mairie sous pli cacheté contre remise d'un accusé de réception avec la date et l'heure, ou en courrier recommandé avec accusé de réception.

Les candidats seront obligatoirement accompagnés, à titre gratuit, dans la conception de leur projet par un architecte-conseil missionné par la commune jusqu'au dépôt du permis de construire. Lors du rendez-vous de retrait du dossier de candidature, une plaquette de présentation des maisons à ossature bois du projet architectural sera remise aux candidats, afin de leur permettre de chiffrer financièrement leur projet. Ils pourront ainsi démarcher les banques avec des éléments financiers robustes afin de connaître leur capacité d'emprunt.

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 respecter le règlement et le cahier des charges du lotissement,
- L'engagement de respecter le présent règlement d'attribution, 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 financière de la réalisation du projet (achat du terrain, qualité et choix de l'équipement intérieur, estimation de la maison en fonction de l'offre de construction proposée dans la plaquette de l'architecte),
- L'ensemble des pièces demandées dans le formulaire « candidature d'acquisition ».

L'analyse de ce dossier sera confiée par la mairie à l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Finistère (ADIL 29). Une fois ces pièces réunies, un rendez-vous avec l'ADIL dans le délai susdit des 8 semaines est ainsi **obligatoire** pour la finalisation du dossier de candidature. L'ADIL émettra un avis sur la viabilité financière de chaque projet auprès de la mairie.

3.3 Admissibilité du dossier, analyse des candidatures

L'attribution des logements est étudiée en commission « Urbanisme et travaux ». Les dossiers seront vérifiés et instruits par les agents du service « Urbanisme » en amont de la commission.

La commission « Urbanisme et travaux » pourra rejeter tout dossier en cas de non-respect des modalités ou de difficultés pour analyser la candidature (absence de pièces, informations erronées, etc.). Les dossiers recevables seront étudiés au regard des critères définis au chapitre IV.

3.4 Décision finale

Les noms des acquéreurs retenus seront connus dans un délai de 2 mois maximum à compter de la fin du délai de dépôts des candidatures.

En cas de plusieurs dossiers aux nombres de points identiques, la commission devra départager et hiérarchiser les candidatures sur la base des éléments transmis.

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

IV Critères d'attribution

La commune entend favoriser l'acquisition de résidences principales. 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 destiné à la location saisonnière (AirBnB ou autre), des bureaux ou un local, ni celles présentées par des professionnels de l'immobilier (promoteurs, gestionnaire de biens, etc.).

La commune définit prioritairement des critères pour établir un ordre de classement et choisir les candidats à l'acquisition des lots proposés à la vente. Chaque critère est pondéré selon une grille d'indicateurs qui permet de déterminer un nombre de points par critère. Dans la limite du nombre de lots à pourvoir, les candidats éligibles sont classés par ordre décroissant du nombre de points obtenus.

Pour les lots à bâtir du lotissement de Mezou Bourhis (hors logements sociaux) à prix aidés par la municipalité à 60 € HT/m² soit **72 € TTC/m²**, les critères incluent des conditions de revenus et ciblent les primo-accédants ; ils sont listés ci-dessous.

CRITÈRE 1	
ACQUISITION D'UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE POUR PRIMO-ACCÉDANTS OU PROPRIÉTAIRES DE PETITS LOGEMENTS (T1,T2)	
Bien non destiné à la résidence principale	Dossier irrecevable
Candidature d'un professionnel de l'immobilier	Dossier irrecevable
Candidature d'un ménage dont les revenus cumulés dépassent 140 % des plafonds du Prêt à Taux Zéro ⁽¹⁾	Dossier irrecevable
Candidature d'un ménage dont les revenus cumulés ne dépassent pas 120 % des plafonds du Prêt à Taux Zéro	40 pts
La personne ou le couple n'est pas propriétaire d'un logement depuis au moins 2 ans (attestation foncière et quittances de loyers à fournir)	60 pts

CRITÈRE 2	
ACQUISITION POUR LES FAMILLES AVEC ENFANTS	
Ménage avec enfants à charge	60 pts
Couple sans enfant	30 pts

CRITÈRE 3

ACQUISITION PAR DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Un membre du ménage au moins est en situation de handicap	20 pts
---	---------------

CRITÈRE 4

ACQUISITION PAR DES TRAVAILLEURS LOCAUX

L'un des membres du ménage travaille depuis au moins 2 ans sur la commune de Porspoder ou dans un rayon de 15 km de la commune	40 pts
--	---------------

(1) Plafonds de ressources du Prêt à Taux Zéro (PTZ). Nota : il s'agit ici uniquement d'utiliser les chiffres du PTZ en zone C, même si le territoire de la commune n'y est pas éligible. **A noter également que les plafonds de ressources doivent être revalorisés par l'État en 2024. S'ils sont connus dans le délai des 8 semaines de constitution des dossiers, ces plafonds révisés serviront de référence à l'instruction des dossiers.**

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Revenus plafonds du PTZ* (zone C)	140 % des revenus plafonds du PTZ
1	24.000 €	33.600 €
2	33.600 €	47.040 €
3	40.800 €	57.120 €
4	48.000 €	67.200 €
5	55.200 €	77.280 €
6	62.400 €	87.360 €
7	69.600 €	97.440 €
8 et plus	76.800 €	107.520 €

* 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 (à titre d'exemple ci-dessus : avis d'imposition 2023 portant sur les revenus 2022 pour une offre de prêt émise en 2024).

V Conditions particulières

5.1 Règlement du lotissement et cahier des charges

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan de situation du lotissement, de son plan de masse et du règlement du lotissement applicable à tout acquéreur d'un des lots le constituant ainsi que du cahier des charges du lotissement.

Les candidats s'engagent à ne construire qu'un seul logement par lot, la subdivision de lots étant proscrite et ne destiner le bien acquis qu'à un usage d'habitation en résidence principale. Il est interdit d'y exercer une activité commerciale.

5.2 Délai de construction

Sauf justificatif à soumettre à la commission « Urbanisme et travaux », 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 pour les lots 4, 5, 6 et 7. Les lots 2 et 3 disposent d'un délai de 18 mois. Une déclaration d'ouverture de chantier devra être produite à cet effet.

Les candidats s'engagent également à avoir achevé les travaux de construction dans un délai de 1 an maximum à compter de la date de déclaration d'ouverture du chantier.

5.3 Clauses anti-spéculatives

Chaque candidat postule sur un et un seul lot.

Pour éviter toute spéculation contraire aux objectifs de l'opération, la commune décide 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) **Principe d'inaliénabilité** : les acquéreurs s'interdisent toute aliénation du bien acquis durant un délai de 10 ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.
- 3) **Dérogation au principe d'inaliénabilité** : il pourra être dérogé à la clause 2) si l'acquéreur démontre qu'il vend son bien sans réaliser de plus-value ET s'il justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie. Les cas de force majeure admis sont : un décès, 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 de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction.
L'acquéreur ne pourra pas louer ladite maison à autrui, sauf dérogation exceptionnelle soumise à l'accord du Maire après avis de la Commission Urbanisme-Travaux, sous les conditions de la loi du 6 juillet 1989, dans les stricts critères énoncés ci-dessus.
Il est précisé que l'existence d'une plus-value sera déterminée en application des règles fiscales relatives à l'imposition des plus-values des particuliers - étant également ici précisé que l'acquéreur ne pourra pas invoquer l'exonération d'imposition des plus-values telles qu'invoqué dans l'article 150 U du Code Général des Impôts.
- 4) **Pacte de préférence** : la commune, consentant un effort financier dans cette opération, souhaite que les objectifs ne soient pas remis en cause en cas de vente pour force majeure selon la clause 3). Dans ce cas, l'attributaire du lot consent à proposer son bien à la commune en cas de vente anticipée, afin qu'elle puisse se porter acquéreuse si elle le juge opportun.
- 5) **Clause pénale - sanction cas de non-respect** :
 - a) Toute mutation à titre onéreux dans le délai de 10 ans rend exigible une indemnité due au titre de la clause pénale sous réserve de la clause 3) et de la démonstration qu'il n'est pas réalisé de plus-value.
 - b) Le montant de l'indemnité due au titre de la clause pénale sera défini pour chaque opération en fonction du prix du marché et/ou du prix de revient de l'opération. L'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 quote-part indivise, il sera dû la même quote-part de l'indemnité. La somme, objet de la clause pénale, sera prélevée par le notaire chargé de la

mutation et sera adressée par ce même notaire à la commune de Porspoder suite à la signature de l'acte authentique de mutation.

5.4 Règlement d'attribution

Les candidats devront attester avoir pris connaissance de l'ensemble des modalités du présent règlement d'attribution et attester sur l'honneur de leur engagement à en respecter 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, réseaux de télécommunications et alimentation électrique. Les branchements définitifs restent à la charge des acquéreurs. Chaque lot sera borné avant la vente.

VI Cession des lots

A l'issue de la procédure d'attribution, l'ensemble des éléments sera transmis au notaire mandaté par la Commune :

Office notarial MORGANE LE BOT

43 rue de l'Europe

29840 PORSPODER

En application de l'article L.442-8 du code de l'urbanisme, la Commune consentira une promesse unilatérale de vente indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison.

Le paiement s'effectuera par versement du prix à la signature de l'acte de vente authentique.

Un exemplaire du présent règlement sera annexé à l'acte de vente de chaque lot et dans tout acte successif sur une période de 10 ans à compter de l'acte de la première acquisition.