



Hameau Ar Ero Hir

Règlement d'attribution des lots en primo-accession souhaitant acquérir un terrain en vue de construire une maison d'habitation principale

Table des matières

1 Préambule	3
2 Objet de l'opération « An Ero Hir »	3
3 Procédure d'attribution	3
3.1 Publicité de la procédure	3
3.2 Dépôt de candidature, modalités, délais	3
3.3 Admissibilité du dossier, analyse des candidatures	4
3.4 Décision finale	4
4 Critères d'attribution	5
Critère 1 : Primo accédant.....	5
Critère 2 : Situation familiale :	6
Critère 3 : Situation financière et patrimoniale	6
Critère 4 : Lien avec la commune	7
5 Conditions particulières	7
5.1 Règlement du lotissement	7
5.2 Délais de construction	7
5.3 Clauses anti-spéculatives	7
5.4 Règlement d'attribution	8
5.5 Engagements de la commune	9
6 Annexes	10
6.1 Annexe 1 : plan de situation	10
6.2 Annexe 2 : plan de masse	11

1. Préambule

La commune de PLOMEUR entend mener une politique d'urbanisme soucieuse de l'intégration des projets immobiliers, en particulier ceux en densification de l'habitat existant conformément au SCOT en vigueur. Elle souhaite également favoriser la création de logements à prix abordable pour permettre l'accès à la propriété des jeunes ménages du territoire, ainsi que la création de logements locatifs sociaux pour répondre aux demandes de sa population.

2. Objet de l'opération « Hameau An Ero Hir »

La commune de PLOMEUR a été sollicité par le lotisseur « Atlantique Foncier » qui a doit acquérir un terrain qui lui fait l'objet d'un projet de lotissement dénommé « Hameau An Ero Hir », situé rue de Penmarc'h en sortie du bourg. Dans le cadre de ce lotissement, l'opérateur foncier met à la vente 6 lots, destinés prioritairement aux primo-accédants qui souhaitent acquérir un terrain pour y construire une maison d'habitation.

La commission communale d'attribution des lots communaux, instaurée par délibération du Conseil municipal du 19 décembre 2024, a établi le présent règlement qui détaille :

- La procédure d'attribution de ces 6 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 6 lots assure la transparence et l'équité de la municipalité dans son choix des acquéreurs.

3.1 Publicité de la procédure

La commercialisation des 6 lots en primo accession sera annoncée à la population communale par la diffusion d'articles dans la presse locale ainsi qu'en Mairie.

Le site Internet de la Commune diffusera également l'information, 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

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.

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 de 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. »

Les dossiers de candidatures seront enregistrés et numérotés dans leur ordre d'arrivée.

3.3 Admissibilité du dossier, analyse des candidatures

Une commission d'attribution a été créée pour analyser les offres et décider des acquéreurs.

Elle est composée d'élus de la commune et de Monsieur le Maire qui est 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 : absence de pièce, absence de réponse, délais non respectés, informations erronées, etc.

TOUT DOSSIER INCOMPLET SERA REJETE

3.4 Décision finale

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

Tous les candidats seront informés des résultats par courriel et la liste des candidats retenus sera affichée en mairie.

A l'issue de la désignation des acquéreurs, une promesse de vente entre l'acquéreur et le lotisseur sera signée sous un mois.

4. 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 souhaite favoriser en priorité les critères suivants :

- Critère 1 : 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.
- Critère 2 : Favoriser l'acquisition pour les jeunes familles (en ménage, avec des enfants présents ou annoncés).
- Critère 3 : 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.
- Critère 4 : 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.

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 : 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 d'une habitation	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont aucun des conjoints n'a jamais été propriétaire d'un logement à la date de dépôt de candidature	50

Critère 2 : Situation familiale

Appréciation	Notation
Candidature d'un ménage (déclaré ou en union libre) avec au moins 2 enfants mineurs ou 1 enfant + 1 enfant à naître	60
Candidature d'un ménage (déclaré ou en union libre) avec 1 enfant mineur ou 1 enfant à naître	50
Candidature d'un ménage (déclaré ou en union libre) sans enfant	40
Candidature d'une personne seule avec au moins 2 enfants mineurs ou 1 enfant mineur + 1 enfant à naître	30
Candidature d'une personne seule avec 1 enfant mineur ou 1 enfant à naître	20
Si le candidat, ou l'un des conjoints pour les ménages, ou un enfant majeur vivant au foyer, est titulaire de l'allocation adulte handicapé avec un taux d'invalidité de 80%.	+ 5

Nota : base d'appréciation : 40 points par ménage, 10 points par adulte seul, 10 points par enfant mineur.

Critère 3 : Situation financière et patrimoniale

Appréciation	Notation
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont le dossier ne présente pas de plan de financement suffisant (1)	Dossier irrecevable
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont le niveau de ressources ne dépasse pas celui fixé pour l'octroi d'un prêt à taux zéro, et présentant un plan de financement suffisant	30
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) ne disposant pas d'opportunité foncière (2)	20
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont le niveau de ressources dépasse celui fixé pour l'octroi d'un prêt à taux zéro de 1.2 fois la tranche concernée.	10

(1) Le plan de financement est considéré suffisant si le candidat présente une capacité financière (apport personnel disponible, promesse de prêt d'une banque, ...) assurant le financement du projet immobilier complet, terrain et maison.

(2) Est considéré comme opportunité foncière tout élément patrimonial permettant l'accession du candidat à sa résidence principale car disposant de droits à construire particuliers : local ou bien professionnel pouvant accueillir un logement, détention suffisante de parts de SCI d'immeuble d'habitation, terrain constructible, patrimoine personnel ou des parents, etc.

Critère 4 : Lien avec la commune

Appréciation	Notation
Candidature d'une personne seule avec enfant ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) résidant depuis au moins 2 ans dans un rayon d'au plus 10 kms de la commune (3)	20
Candidature d'une personne seule avec enfant ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un au moins des conjoints travaille depuis au moins 2 ans dans un rayon d'au plus 10 kms de la commune (4)	20
Candidature d'une personne seule avec enfant ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un au moins des membres est en lien générationnel avec un ou des habitants de la commune (5)	10

(3 et 4) Les durées sont calculées à compter de la date de dépôt de la candidature. Pour les ménages, chaque condition exigée doit être respectée par au moins l'un des conjoints.

(5) On entend par lien intergénérationnel enfant, parent, grand-parent.

5. Conditions particulières

5.1 Règlement du lotissement

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan de situation du lotissement « Hameau an Ero Hir » (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...).

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.

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 PLOMEUR 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°2 si l'acquéreur démontre qu'il vend son bien sans réaliser de plus-value (soit une différence entre le prix d'achat et de construction moins le prix de vente) 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 de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction ou un décès au sein du foyer familial.

- 3) Pacte de préférence : la commune de PLOMEUR souhaite que ses objectifs ne soient pas remis en cause en cas de vente pour cause majeure selon la clause n°3.

Dans ce cas, l'attributaire du lot consent à proposer son bien à la commune en cas de vente anticipée afin qu'elle se porte acquéreuse si elle le juge opportun. 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/Internet et d'alimentation électrique.

Les branchements définitifs restent à la charge des acquéreurs. Chaque lot sera borné.

Les 6 lots sont destinés à favoriser l'accèsion à la propriété à un **prix abordable**. Ils sont proposés à un prix inférieur à ceux des autres lots.

Les prix de vente TTC par lot, hors frais de notaire, ont été fixés par l'opérateur foncier en accord avec la Mairie.

Tableau des lots et prix :

- LOT 09 - 369m² env. au prix de 39 000€ net vendeur
- LOT 17 - 453m² env. au prix de 40 900€ net vendeur
- LOT 21 - 371m² env. au prix de 39 000€ net vendeur
- LOT 22 - 375m² env. au prix de 39 900€ net vendeur
- LOT 25 - 377m² env. au prix de 39 900€ net vendeur
- LOT 30 - 388m² env. au prix de 41 300€ net vendeur

Il conviendra de rajouter la liste des frais non compris dans le prix de vente :

- 125,00 € frais d'enregistrement de la promesse de vente,
- Frais de participation au dépôt de pièces du lotissement et frais de constitution de l'association syndicale pour 1/33^{ème}